

Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Landkreis Rosenheim



2. Änderung BPlan Nr. 79 „Im Müllerland“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung und Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

HINWEIS

In den Entwurf der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der wiederholten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der wiederholten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB eingearbeitet. Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten Abschnitte der Begründung farbig markiert.

Entwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Datum: Mai 2023

Projekt: 19817

Kufsteiner Straße 87, 1. OG-Ost
83026 Rosenheim

Tel. +49/(0)8031 – 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	2
3. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen / Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
3.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets	2
3.2 Darstellung in Bauleitplänen / Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
4. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen	4
4.1 Tatsächliche Ausgangssituation	4
4.2 Planung.....	5
4.3 Auswirkungen der Planung	6
4.3.1 Ortsbild	6
4.3.2 Immissionen / Emissionen	7
4.3.3 Erschließung	7
4.3.4 Technische Infrastruktur.....	7
4.3.5 Belange der Bahn	7
4.4 Alternativen.....	8
5. Begründung der Festsetzungen.....	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze	10
5.5 Verkehrsflächen	10
5.6 Flächen und Maßnahmen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG.....	10
5.7 Gestalterische Festsetzungen	11
5.8 Grünordnerische Festsetzungen	12
5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
5.10 Festsetzungen zum Artenschutz	13
6. Umweltbericht.....	16
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung	16
6.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP- Pflicht gem. § 7 UVPG.....	17

6.3	Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes.....	18
6.4	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
6.4.1	Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung	22
6.4.2	Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum.....	23
6.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	23
6.4.4	Schutzgut Boden	28
6.4.5	Schutzgut Wasser	31
6.4.6	Klima und Lufthygiene.....	34
6.4.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	35
6.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37
6.4.9	Wechselwirkungen	38
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	39
6.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	40
6.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	41
6.7.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	41
6.7.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	43
6.7.3	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	44
6.8	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	45
6.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	47
6.10	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	48
6.11	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	49
6.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	49
	Literatur- und Quellenverzeichnis	51
	Abbildungsverzeichnis.....	52
	Tabellenverzeichnis	53

1. Anlass und Erforderlichkeit

Entsprechend dem Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetz BayAbfG sind die Landkreise für die in ihrem Gebiet anfallenden Abfälle öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger im Sinn des Kreislaufwirtschaftsgesetzes KrWG. Die kreisangehörigen Gemeinden sind bei der Durchführung von Verwertungsmaßnahmen verpflichtet die Landkreise zu unterstützen, z.B. durch die Bereitstellung von Grundstücken für entsprechende Einrichtungen wie Containerstellplätze und Wertstoffhöfe etc.

Der kommunale Bau- und Wertstoffhof der Gemeinde Feldkirchen-Westerham befindet sich derzeit an der Breitensteinstraße östlich des Ortsteils Feldolling. Aufgrund der Lage zwischen der Mangfall und der Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim sind die Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich begrenzt. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant daher, in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Rosenheim, die Verlegung und Neuerrichtung des Wertstoffhofs vom bestehenden Standort zum gemeindlichen Grundstück „im Müllerland“. Der entsprechende Beschluss des Gemeinderats wurde am 23.10.2018 gefasst.

Bei dem geplanten Grundstück handelt es sich um die ehemalige Tennisanlage des TC Westerham. Die planungsrelevanten Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 79 „Im Müllerland“ (10.10.2001). Im Flächennutzungsplan FNP ist der Bereich als SO Tennis dargestellt. Als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des geplanten Wertstoffhofs ist der Bebauungsplan zu ändern, der entsprechende Beschluss wurde vom Gemeinderat 26.02.2019 gefasst. Die Änderung des Bebauungsplans entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Als Voraussetzung für die Bebauungsplanänderung wurde der FNP geändert. Dazu hat der Gemeinderat ebenfalls in der Sitzung am 26.02.2019 den Beschluss gefasst, den FNP für die Flur Nr. 2132/11 und 2133/1 der Gemarkung Vagen dahingehend zu ändern, dass für diesen Bereich zukünftig eine Darstellung als „Fläche für Entsorgungsanlagen: Wertstoffhof“ erfolgt. Der Feststellungsbeschluss zum geänderten Flächennutzungsplan erfolgte in der Sitzung des Gemeinderats vom 21.07.2020.

Mit der Erarbeitung der konzeptionellen Planung des neuen Wertstoffhofs wurde das Planungsbüro AU Consult GmbH, 86153 Augsburg beauftragt.



Abb. 1 Planungskonzept kommunaler Wertstoffhof Westerham – Ohne Maßstab
Quelle: © 2021 AU Consult GmbH, 86153 Augsburg

Mit der weiterführenden Planung wurde das Ingenieurbüro Weiß, 83059 Kolbermoor beauftragt. Der vorliegende Bauentwurf mit Stand vom März 2022 bildet, zusammen mit Vorgaben bzgl. Planungsspielräumen seitens der Gemeinde, die Grundlage für die Ausarbeitung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung.

2. 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

- 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 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. Neubaupläne 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.

Gem. RP 18 B V 8 G soll Abfall so weit wie möglich vermieden und die Abfallverwertung weiter verbessert werden. Der Ausbau einer Kreislaufwirtschaft ist weiterhin voranzutreiben. Die umweltschonende und ökologisch sinnvolle regionale Entsorgungsstruktur soll weiterentwickelt und aufeinander abgestimmt werden. In der Region soll auch künftig ein integriertes und angemessenes Netz von Entsorgungsanlagen zur Verfügung stehen. Die Planung entspricht auch diesem Grundsatz.

3. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets

Der Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets Weidach, zwischen den Ortsteilen Westerham und Feldolling in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.



Abb. 2 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot umrandet) – o. M.
Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH; Geobasisdaten: © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 2132/11, 2133/1, 2134 T, 2134/1, 2134/2 T, 2135 T und 2136 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham und weist eine Größe von circa 0,525 ha auf (siehe folgende Karte).

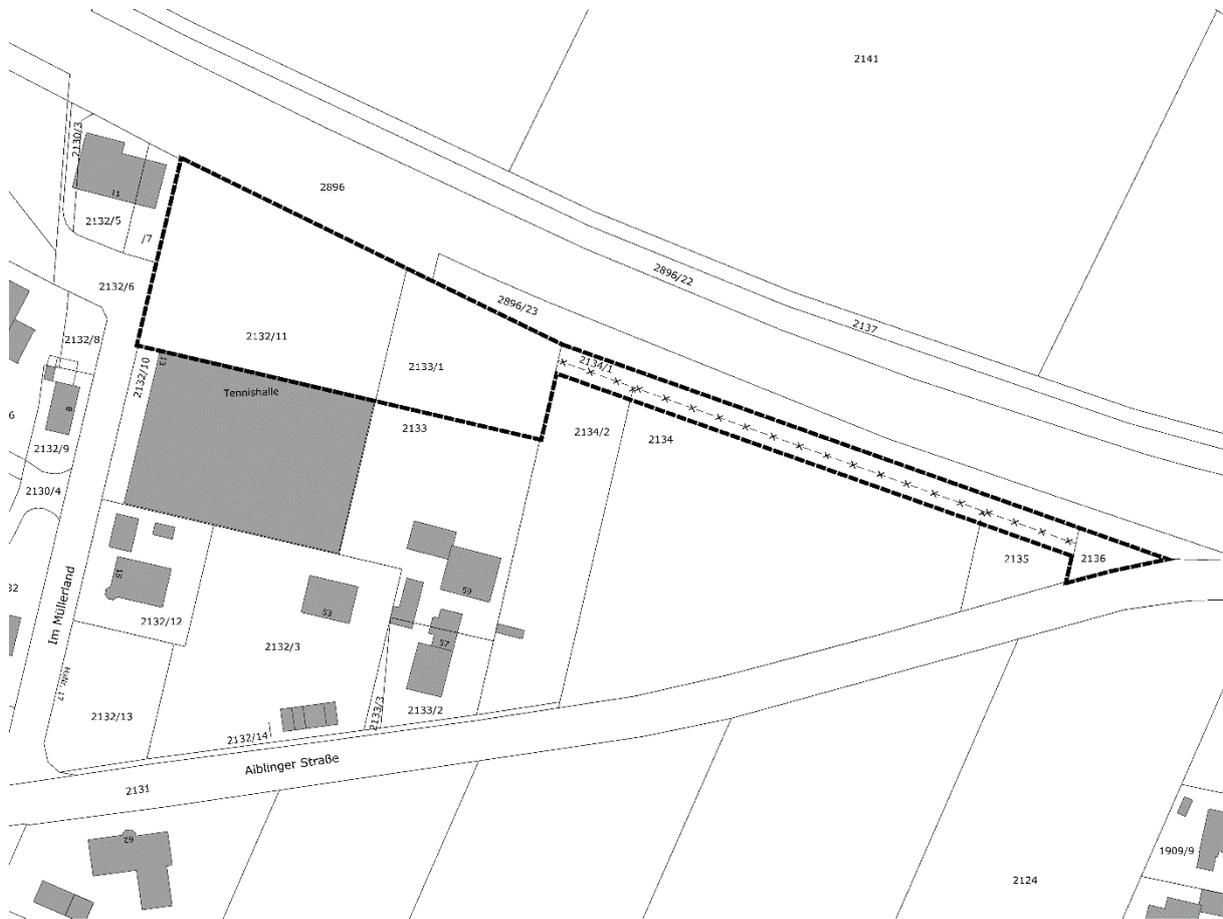


Abb. 3 Karte Geltungsbereich
 Kartengrundlage: DFK © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung M 1 : 2.000

3.2 Darstellung in Bauleitplänen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die rechtskräftige 3. Änderung des FNP stellt die überplante Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen: Abfallentsorgung / Wertstoffhof dar.

Für den überplanten Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 79 „Im Müllerland“, rechtskräftig seit 10.10.2001. Im Bebauungsplan wird der Bereich bisher als Sondergebiet SO Tennis festgesetzt (siehe folgende Karte Auszug aus Bebauungsplan Nr. 79 „Im Müllerland“). Im Sondergebiet sind ausschließlich Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Das östliche Grundstück in diesem Teilbereich des Bebauungsplans ist bisher unbebaut.



Abb. 4 Auszug aus Bebauungsplan Nr. 79 „Im Müllerland“, rechtskräftig seit 10.10.2001– Ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich überwiegend gewerbliche Nutzung im Bereich des „Gewerbegebiets Weidach“. Die östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind im FNP als „Sonstige Grünflächen, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freiflächen“ dargestellt. Sie werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden wird der Änderungsbereich durch die Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim begrenzt. Im Süden befindet sich im westlichen Bereich das Sondergebiet SO Tennis mit der Tennishalle des TC Westerham. Diese wird nicht mehr genutzt und steht mittelfristig zur Disposition.

Südöstlich angrenzend an das Betriebsgelände des geplanten Wertstoffhofs befinden sich nach rechtskräftigem Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen).

4. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

4.1 Tatsächliche Ausgangssituation

Das Grundstück Flur Nr. 2132/11 ist als Tennisplatz bebaut. Dieser Bereich ist durch sportliche Nutzung befestigt. Die Nutzung als Tennisplatz wurde aufgegeben. Die sportlichen Anlagen verfallen zusehends, auf den Tennisplätzen **entwickelte** sich zunehmend Pioniervegetation (freiwachsende Weidengebüsche).

Der östliche Teil des Änderungsbereichs wird zum Zeitpunkt **des Planungsbeginns** als mehrschürige Wirtschaftswiese landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Zwischen den Flächen besteht ein Wall mit freiwachsenden Sträuchern und Büschen.

Abgesehen von den Wallstrukturen befindet sich innerhalb des Änderungsbereichs kein nennenswerter Baumbestand. In den Randbereichen finden sich Sträucher (z. T. Wildaufwuchs). **Ziel der Gemeinde war der bevorzugte Erhalt dieses Bewuchses und eine Integration in die vorliegende Planung. Aus technischen Gründen konnte der vorhandene Strauchbestand jedoch nicht erhalten werden und wurde daher zwischenzeitlich gerodet.**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichfläche (südöstlich des Betriebsgeländes) ist bisher nicht mit Maßnahmen umgesetzt.

Östlich anschließend an die landwirtschaftliche Nutzfläche befindet sich ein Kies- / Schotterweg, welcher künftig ausgebaut werden soll und als Erschließung zum geplanten Wertstoffhof dient.



Abb. 5 Luftbild (Aufnahmedatum 13.07.2022) mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – Ohne Maßstab
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2022 LfU; Geobasisdaten: © 2022 Bay. Vermessungsverwaltung

4.2 Planung

Der Planungsgebiet wird als „Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof“ festgesetzt, um die Realisierung des neuen Wertstoffhofs in Kooperation mit dem Landratsamt Rosenheim zu ermöglichen.

Mit der Erarbeitung der konzeptionellen Planung des neuen Wertstoffhofs wurde das Planungsbüro AU Consult GmbH, 86153 Augsburg beauftragt. Mit der weiterführenden Planung wurde das Ingenieurbüro Weiß, 83059 Kolbermoor betraut. Der vorliegende Bauentwurf mit Stand vom März 2022 bildet, zusammen mit Vorgaben von Seiten der Gemeinde bzgl. Planungsspielräumen, die Grundlage für die Ausarbeitung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung.

Das Konzept sieht eine Erschließung des geplanten Wertstoffhofs von Osten über den künftig ausgebauten Wirtschaftsweg vor.

Im zentralen Bereich befindet sich eine bauliche Anlage mit Wertstoffcontainer.

Neben Container für Bauschutt, Papier/Pappe/Kartonagen PKK, Altreifen, Altmetall, Sperrmüll u. ä. sind innerhalb des Gebäudes auch Räume für Geräte / Materialen, Problemabfälle sowie Sozialräume geplant (siehe auch folgende Skizze Planungskonzept).

Die bauliche Anlage ist sowohl von der Nord- als auch der Südseite zugänglich. An der Südseite ist eine Fahrgasse für den erforderlichen LKW-Verkehr zur Abholung der gesammelten Wertstoffe geplant.

Entgegen der bisher üblichen Betriebsweise, dass die vollen Wertstoffcontainer ausgetauscht werden, sollen die Lagerboxen mittels Greiferzange geleert und die Wertstoffe mit LKW abtransportiert werden.

Von Norden her werden die Wertstoffcontainer durch die Nutzer befüllt. Neben einer Fahrspur ist auch eine Haltespur für einen reibungslosen Ablauf der Entsorgung geplant.

Die Räume (Geräte-Material, Kleinfractionen, Problemabfälle) können als Betonfertiggargen oder in Stahlbau erstellt werden. Der Sozialraum ist als Raumcontainer vorgesehen.

Östlich des geplanten Gebäudes zur Sammlung der Wertstoffe befindet sich ein befestigter Bereich für Containern für Leichtverpackungen (LVP) aus Kunststoff, Metall oder Verbundstoffen. In Fortschreibung der Planungsgrundlage vom März 2022 soll auf dieser Fläche zusätzlich eine Altglassammelstelle eingerichtet werden.



Abb. 6 Planungskonzept kommunaler Wertstoffhof Westerham– ohne Maßstab
Quelle: © 2021 AU Consult GmbH, 86153 Augsburg

Die geplante Erschließung des Wertstoffhofs erfolgt durch eine Einbahnregelung. Die Fahr-gasse der LKW-Abholung und die Fahrspur zur Erschließung des Entsorgungsgebäudes werden an der westlichen Grundstücksgrenze zu einer Fahrspur zusammengeführt. Im weiteren Verlauf führt parallel der südlichen Grundstücksgrenze eine Ausfahrt-Fahrspur in Richtung Osten.

Zwischen der Erschließung Wertstoffcontainer und der Ausfahrtspur befindet sich ein, nach Norden abgetrennter Bereich zur Ablagerung von Grüngut. Entsprechende Haltespuren werden in diesem Bereich angeboten, so können auch PKW mit Anhänger den Flachbunker vorwärts anfahren. Krautiges, nasses Grüngut (z. B. Rasenschnitt) kann in Absetz- beziehungsweise Umleermulden erfasst werden. Jahreszeit- und anfallabhängig können zusätzliche Mulden auf den Flachbunkerbereich aufgestellt werden.

Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze in unmittelbarer Nähe der Ausfahrt aus dem Betriebsgelände befinden sich mehrere Mitarbeiterstellplätze.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Ortsbild

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges des Ortsteils Weidach und ist durch seine Nutzung als Tennisplatz vorgeprägt.

Die Ausdehnung der bebaubaren Grundstücke ändert sich, abgesehen von der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Wirtschaftswegs als geplanten Erschließungsstraße im Osten des Grundstücks, nicht.

Damit fällt der zusätzliche Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild trotz der Lage am Ortsrand nur gering aus. Dieser Eingriff kann durch entsprechende Festsetzungen insbesondere zur Gestaltung und zur Grünordnung minimiert werden.

4.3.2 Immissionen / Emissionen

Der Änderungsbereich befindet sich südlich angrenzend an die Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim. Nachdem es sich innerhalb des Planungsgebiets um eine geplante Nutzung als Wertstoffhof handelt, ist diesbezüglich nach vorläufiger Einschätzung nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen auszugehen.

In Bezug auf die durch die Realisierung des Wertstoffhofs entstehenden Emissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ing.-Büro C.H. Consult, 85354 Freising erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens mit Stand vom Juni 2022 wurden zur Bearbeitung des Entwurfs zur Bebauungsplanänderung herangezogen.

4.3.3 Erschließung

Die geplante Erschließung des neuen Wertstoffhofs erfolgt auf vorgeprägten Flächen (Wirtschaftsweg, Flur Nr. 2134/1) östlich anschließend an das Planungsgebiet in Richtung der Aiblinger Straße. Für einen reibungslosen Ablauf der Erschließung des Wertstoffhofs ist eine Straßenbreite von 6,50 m geplant. Um die notwendige Straßenbreite anbieten zu können, werden die angrenzenden Flächen der Flur Nrn. 2134 T, 2134/2 T und 2135 T ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens über die bestehende Straße „Im Müllerland“ ist durch die geplante östliche Anbindung an die Aiblinger Straße grundsätzlich nicht gegeben.

4.3.4 Technische Infrastruktur

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

4.3.5 Belange der Bahn

Auf die Stellungnahme der Deutschen Bahn DB AG vom 03.12.2021 mit Aktenzeichen Z: TOEB-MÜN-21-116896 (CR.R O42 XP) wird verwiesen. Demnach sind unter anderem folgende Punkte zu beachten:

- Die angrenzende DB Böschung darf in Ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Erforderliche Schutzabstände sind einzuhalten. Die Stand-, Verkehrs- und Betriebssicherheit dürfen durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.
- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

- Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.
- Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und auf die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Ein Schutzabstand von 3m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten.
- Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand = < 4m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden. Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch einen EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen. Eine Kranvereinbarung ist zwingend erforderlich.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z. B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.
- Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen.

4.4 Alternativen

Bei der Nullvariante bleibt der bestehende, nicht mehr genutzte Tennisplatz erhalten. Eine Erweiterung der Tennisanlage nach Osten ist entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan grundsätzlich möglich.

Der TC Westerham e.V. ist mit den Beschlüssen der Mitgliederversammlungen vom 19.11.2010 bzw. 22.11.2010 mit dem Turnverein Feldkirchen 1903 e.V. verschmolzen. Der TV Feldkirchen 1903 verfügt über acht Sandplätze am Schrankenweg. Zwei dieser Plätze sind durch eine Traglufthalle überdeckt und ermöglichen die Ausübung des Tennissports auch im Winter.

Eine Wiederaufnahme der Nutzung der Tennisplätze „Im Müllerland“ wird aufgrund des Zustands der Plätze nicht in Betracht gezogen. Auch die südlich angrenzende Tennishalle wird seit mehreren Jahren nicht mehr bespielt. Die Halle steht mittelfristig zur Disposition, die zukünftige Nutzung dieses Grundstücks ist nicht bekannt.

Im Vorfeld der Planung wurden auch andere Standorte im Gemeindegebiet auf ihre Eignung als Wertstoffhof untersucht. Der Standort im Bereich des Tennisplatzes hat sich dabei, auch aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen, als am besten geeignet erwiesen. Besonders vorteilhaft ist zudem die Vorprägung durch die bisherige Nutzung sowie die angrenzenden Gewerbegebiete. Der Standort befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Weidach, sodass keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

5. Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 „Im Müllerland“ (21.12.2001).

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird das Planungsgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof festgesetzt.

In Berücksichtigung des vorliegenden Raumprogramms (Planungskonzept kommunaler Wertstoffhof Westerham mit Stand vom 18.03.2021, AU Consult GmbH, 86153 Augsburg bzw. Bauentwurfsplan mit Stand vom März 2022, Ingenieurbüro Weiß, 83059 Kolbermoor) werden ausschließlich die für die Zweckbestimmung notwendigen Nutzungsarten zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Auf eine Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl wird verzichtet. Die dritte Dimension der geplanten Vorhaben ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe ausreichend definiert.

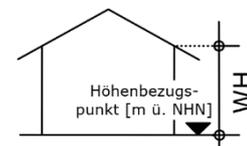
Die festgesetzte GRZ richtet sich nach den Orientierungswerten zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für ein Mischgebiet.

Die, aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ resultierende, maximal zulässige Grundfläche GR darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten u.a.) auf den Baugrundstücken um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze).

Der rechnerische Nachweis zur Einhaltung der höchstzulässigen GRZ ist im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung zu führen.

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der zulässigen Wandhöhe (WH) bestimmt.

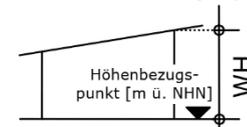
Skizze Satteldach (Bsp.):



Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß wird gemessen von dem entsprechend Planeintrag festgesetzten Höhenbezugspunkt ü. NHN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt dieses Maß entsprechend Festsetzung auf der höheren Seite des Baukörpers.

Skizze Pultdach (Bsp.):



Die festgesetzte Wandhöhe berücksichtigt erforderliche lichte Durchgangshöhen für einen reibungslosen Ablauf des Betriebs.

Eine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den überplanten Bereich durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Die Lage der Baugrenzen ist abgestimmt auf das notwendige Raumprogramm für den kommunalen Wertstoffhof. Berücksichtigt werden zudem erforderliche Abstandsflächen und Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie Einfügung in die umgebende Bebauung.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

5.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze getroffen.

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im Sinne eines Planungsspielraums auf den überbaubaren und i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Das vorliegende Konzept zur Errichtung eines kommunalen Wertstoffhofs sieht parallel zur geplanten inneren Erschließung mehrere Haltespuren und –buchten vor. Im Bereich der östlich gelegenen Ausfahrt sind mehrere Stellplätze für Mitarbeiter vorgesehen.

Im Sinne eines Planungsspielraums sind Stellplätze allgemein auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für Stellplätze im Straßenraum dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht eingefriedet werden.

Nicht überdachte Stellplätze, zum Beispiel Mitarbeiterstellplätze sind zum Schutz des Bodens und zur Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen aus versickerungsfähigem Material, zum Beispiel wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

5.5 Verkehrsflächen

Für diese Bebauungsplanänderung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Festsetzungen zu Verkehrsflächen getroffen.

Die geplante Erschließung des neuen Wertstoffhofs erfolgt auf vorgeprägten Flächen (Wirtschaftsweg) östlich anschließend an das Betriebsgelände in Richtung der Aiblinger Straße. Für einen reibungslosen Ablauf der Erschließung des Wertstoffhofs wird die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Straßenbreite von 6,50 m festgesetzt.

Die vorliegende Planung des Ingenieurbüro Weiß, 83059 Kolbermoor (Bauentwurfsplan mit Stand vom März 2022) sieht für die innere Erschließung des Betriebsgeländes eine Einbahnregelung vor. Neben den Fahrspuren sind Haltespuren angeordnet. Die Fahrtrasse für den Abtransport der Wertstoffe wird soweit möglich parallel geführt (siehe hierzu auch Kap. 4.2 dieser Begründung).

Im Sinne eines größeren Planungsspielraums werden Verkehrsflächen für die innere Erschließung sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie zum Beispiel Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Anlieferung, Abtransport, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc. dennoch auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zugelassen.

5.6 Flächen und Maßnahmen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG

In Bezug auf die durch die Realisierung des Wertstoffhofs entstehenden Emissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ing.-Büro C.H. Consult, 85354 Freising erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens mit Stand vom Juni 2022 wurden zur Bearbeitung des Entwurfs zur Bebauungsplanänderung herangezogen und bildet die Grundlage für die Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Das vorliegende Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

„Im Zusammenhang mit der neu geplanten Wertstoffsammelstelle auf Fl.Nr. 2132/11 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 3133 Gemarkung Weidach, Gemeinde Feldkirchen-Westerham war die Immissionsbelastung in der Nachbarschaft zu berechnen und zu beurteilen. Neben den Schallimmissionen aus dem Betriebsgelände war auch die neu geplante öffentliche Erschließungsstraße zu betrachten.

Für den schalltechnischen Nachweis nach TA Lärm [...] wurden 10 Immissionsorte [...] an der bestehenden Bebauung ausgewählt [...].

Die Gebietseinstufung erfolgt mit Ausnahme von IO 7 entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan. IO 7 ist im Bebauungsplan Nr. 03 „Gewerbegebiet Weidach I“ als Gewerbegebiet festgesetzt und wurde auf Grund der Nutzung in Verbindung mit dem südlichen MI in Abstimmung mit dem Auftraggeber als Mischgebiet (MI) eingestuft.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück existiert eine leerstehende Tennishalle. Da die zukünftige Nutzung des Grundstücks nicht bekannt ist, wurden zwei Szenarien simuliert. Ohne abschirmende bzw. reflektierende Wirkung der Tennishalle mit Darstellung der Immissionsbelastung in Form einer Isophonenkarte (ISO) auf dem Grundstück [...]. Sowie mit Tennishalle und Darstellung der Immissionsbelastung ebenfalls in Form einer Gebäude-lärmkarte [...].

Gegenüber dem bisher üblichen Betrieb, dass die vollen Wertstoffcontainer ausgetauscht werden, sollen die Lagerboxen mittels Greiferzange geleert und mit LKW abtransportiert werden, dies ist in der Prognose berücksichtigt.

Unter Umständen wird zusätzlich eine Altglassammelstelle auf der Fläche LVP eingerichtet, die hier alternativ mit betrachtet wurde. Hinzuweisen ist, dass es eine Vielzahl von Altglascontainern mit einer entsprechenden schalltechnischen Qualität [...] gibt. Für die Prognose wird der Ökotub-Standard herangezogen, der heute zu den eher lautereren Typen zählt. Wir empfehlen den Einsatz von lärmgeminderten Containern entsprechend den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL-UZ 21), $L_{wad} \leq 91$ dB(A). Sie sind mit Dämmmaterialien ausgekleidet und verfügen zumeist über einen optimierten Einwurfschacht.

Ohne Berücksichtigung von Reflexionen durch die Überdachung kommt die Untersuchung [...] zu folgendem Ergebnis

- An der bestehenden Bebauung [...]
 - kann der Immissionsrichtwert nach TA Lärm [...] eingehalten werden. Die Irrelevanz ($IRW-6$ dB(A)) wird im südlichen Mischgebiet des BP 79 „Im Müllerland“ [...] nicht erreicht.
 - An [anderen Immissionsorten] wird in der Gesamtbelastung der Immissionsrichtwert nach TA Lärm [...] für ein Mischgebiet eingehalten und an der Nordfassade um 2 dB(A) verfehlt [...]. Da [diese Immissionsorte z.T.] als Gewerbegebiet festgesetzt [sind], der Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) eingehalten wird, ist aus schalltechnischer Sicht die zu erwartende Gesamtbelastung von 62 dB(A) an der Nordfassade [dieses IO] vertretbar.
- Auf dem südlichen Grundstück (Tennishalle)
 - kann bei freier Schallausbreitung der IRW für ein Gewerbegebiet ab einem Abstand von 13 m eingehalten werden.
 - An der Nordfassade wird der Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet um 3 dB(A) überschritten.
 - An der Ost- und Westfassade der Tennishalle kann nahezu der immissionsrichtwert für ein Mischgebiet eingehalten werden. Die Abweichung des IRW_{MI} betrifft den nördlichsten Bereich der Ostfassade [...].
- Der Immissionsrichtwert für Geräuschspitzen wird eingehalten.
- Aus dem Neubau der Erschließungsstraße ergibt sich im Sinne der 16. BImSchV [...] kein Lärmschutzanspruch.
- Aus der Verkehrszunahme durch das Vorhaben auf der Aiblinger Straße resultieren keine Schallschutzmaßnahmen.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben [...] mit den Schallschutzmaßnahmen [...] an dem Standort umgesetzt werden kann." (C.H. Consult Juni 2022)

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden i. V. m. Art 81 BayBO zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes getroffen.

Das überplante Grundstück befindet sich nicht in exponierter Lage mit Fernwirkung. Die Gebäude sollen sich dennoch harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dienen diesem Ziel und sollen zu einer positiven Fernwirkung beitragen.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Für das Planungsgebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Art. 4 BayNatSchG i. V. m. § 9 BNatSchG Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sowie Vorgaben zu Mindestqualitäten sind im Sinne einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung des geplanten Vorhabens im Plan festgesetzt. Die Anzahl der Bäume darf zur Sicherstellung der Durchgrünung nicht unterschritten werden.

Von der dargestellten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern. Für den Freiflächengestaltungsplan wird damit ein Planungsspielraum eingeräumt.

Die Artenauswahl stellt auf heimische und regionaltypische Arten ab. Eine harmonische Einbindung des geplanten Bauwerks in die Umgebung und eine ortstypische Eingrünung des Ortsrandes ist das Ziel.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung des Vorhabens werden umlaufend Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Flächengröße insgesamt circa 375 m²). Die Vegetationsdecke dieser Flächen ist zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist zur Wahrung des Eingrünungszwecks und aus Gründen des Ortsbilds unzulässig.

Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Minimierungsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft als Vegetationsmosaik mit naturnahen Heckenelementen und extensiv gepflegtem Grünland mit folgenden Vorgaben auszubilden:

- Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 40 % der festgesetzten Fläche herzustellen, das entspricht einer Pflanzfläche von circa 150 m².
- Pro Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 standortgerechtes heimisches Gehölz zu pflanzen. Dabei sind mindestens 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Es sind dabei bevorzugt Vogelschutz- und -nährgehölze zu verwenden, zum Beispiel:

Kleinbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus i.A.	Zier-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Amelanchier i.A.	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus i.A.	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Gewöhnlicher Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum

Ribes i.A.	Johannisbeere
Rosa i.A.	Wildrosen
Rubus i.A.	Brombeere / Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- Heckenelemente sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln.
- Pflegeschnitte sind zulässig, wobei nicht mehr als 1/3 der Gehölzbestände zurückgeschnitten werden darf.
- Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden. Düngung und Pestizideinsatz sind in diesem Zusammenhang zur Wahrung des extensiven Charakters nicht zulässig. Die Fläche ist mit maximal 3 Schnitte pro Jahr (erster Schnitt ab Mitte Juni) zu pflegen.

Im nördlichen Randbereich des Planungsgebiets sind die Freiflächen durch Ansaat einer geeigneten gebietseigenen Saatgutmischung als extensive, blüten- und artenreiche Kraut- und Staudenflur zu entwickeln, **auf die entsprechenden Festsetzungen zum Artenschutz wird verwiesen**. Die Flächen sind extensiv durch 1-schürige Mahd, bevorzugt im Winter, zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.

5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die geplanten Eingriffe i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf einer Fläche von gesamt circa 1.170 m² besteht ein ermittelter Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa **585 m²** anrechenbarer Fläche.

Die, durch diese Bebauungsplanänderung verursachten, zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf externem Gebiet ausgeglichen, siehe hierzu Kap. 6.7.3.

5.10 Festsetzungen zum Artenschutz

Im Vorfeld der Planung wurde durch Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Im Müllerland“ vom 09.06.2020, Aktualisierung vom 19.03.2023“ erstellt.

Im Rahmen der Begehungen wurde aus der Gruppe der Reptilien die Zauneidechse als artenschutzrechtlich relevante Tiergruppe nachgewiesen.

„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 nachfolgende 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 2023)

V01 Einmalige Maßnahme, Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

Als einmalige vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind im nördlichen Randbereich des Planungsgebiets im Übergang zu den nördlich angrenzenden Bahnflächen drei Reptilienstrukturen anzulegen (Maßnahme V01). Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag führt dazu Folgendes aus:

„Im Bereich der Ausgleichsfläche sind 3 Reptilienstrukturen anzulegen. Die Anzahl richtet sich nach den Empfehlungen der Bewertungskriterien des Bundesamts für Naturschutz (BfN) nach der ein gut ausgestatteter Lebensraum 10 Reptilienstrukturen / ha aufweist.“

Die Strukturen sind i. d. R. nach der Anlage sofort wirksam. Die Maßnahme ist vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. [...] (MANHART 2023)

Auf Grundlage der Anforderungen an ein funktionsfähiges Ersatzhabitat im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim ein Arbeits- bzw. Ausführungsplan "Reptilienstrukturen - Zauneidechse" für die Anlage der Reptilienburgen entwickelt. Dieser Arbeitsplan, erstellt durch Landschaftsarchitekt Robert Haidacher, 83022 Rosenheim, mit Stand vom 15.03.2023 ist mit der zuständigen Fachstelle vorabgestimmt und wird Bestandteil des Bauantrags.

Entsprechend der vorliegenden Ausführungsplanung werden die Habitatstrukturen durch Einbringen von Sand- und Wandkieslinsen sowie plattigen Kalksteinen über Schüttungen aus Kalkstein-Schroppen fachgerecht hergestellt. Die Strukturen werden durch Totholz / Astwerk ergänzt. Folgende Abbildung verdeutlicht die vorgegebene Ausführung.

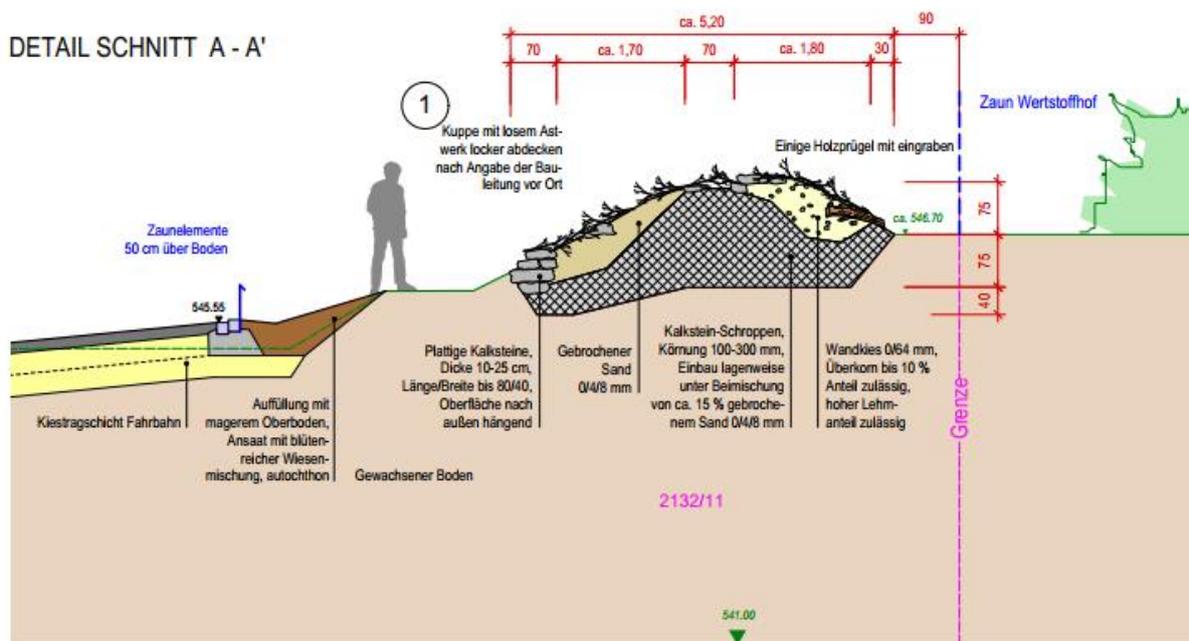


Abb. 7 Systemschnitt zur Anlage einer Reptilienstruktur – ohne Maßstab

Quelle: Arbeitsplan "Reptilienstrukturen - Zauneidechse"; Planverfasser: Landschaftsarchitekt Robert Haidacher, 83022 Rosenheim, mit Stand vom 15.03.2023

Zu Vervollständigung sind die Habitatstrukturen durch standortgerechte heimische Sträucher zu hinterpflanzen.

Zur dauerhaften Sicherung des Lebensraums sind wiederkehrende Maßnahmen in Form von Gehölzreduktion im 2- bis 3-jährigen Abstand durchzuführen.

Zur Erhaltung des Lebensraums ist eine partielle Mahd im Spätherbst zum Beispiel mittels Freischneider notwendig. Die Mahd umfasst auch die angelegten Strukturen, die häufig nach der Anlage von Goldrute und Brombeere oder Brennessel bewachsen sind und die Funktionsfähigkeit in Bezug auf den tatsächlich nutzbaren Raum deutlich einschränken.

Bei Verkrustungen sind die grabbaren Flächen dabei durch geeignete Maßnahmen entsprechend aufzulockern.

Die verbleibenden Freiflächen zwischen den Habitatstrukturen sind durch Ansaat einer geeigneten gebietseigenen Saatgutmischung als extensive, blüten- und artenreiche Kraut- und Staudenflur zu entwickeln und extensive durch eine höchstens 1-schürige Mahd, bevorzugt im Winter, zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.

Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.

V02 Reptilienschutz

„Zauneidechsen, die als "Irrläufer" in das Gelände des Wertstoffhofs gelangen könnten, sind durch einen dauerhaften und [sturmbeständigen] überkletterungssicheren Reptilienzaun zu schützen.“ (MANHART 2023)

Entsprechend Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim ist der Zaun über die gesamte Länge des nördlichen Grenzbereichs zwischen der Fahrbahn des Wertstoffhofs und den Reptilienstrukturen sowie im Bereich der geplanten Zufahrt anzulegen (Aktennotiz zum Gespräch vom 17.01.2023).

„Aufwachsende Vegetation ist in einem Streifen von ca. 0,5 m beiderseits des Zauns regelmäßig mit einem Freischneider zu entfernen, um ein Überklettern zu verhindern. Für einen dauerhaften Schutzzaun eignen sich feuerverzinkte Bleche bzw. Leiteinrichtungen aus Polyethylen-Recyclingplatten beispielsweise der Fa. Beilharz Straßenausrüstungen.“ (MANHART 2023)

V03 Wiederkehrende Pflegemaßnahmen Reptilienburgen

Ein Problem neu angelegter Reptilienstrukturen und Lebensräume ist das Aufkommen nitrophiler Hochstauden wie z. B. Brennnessel, Goldrute, Weidenaufwuchs, Brombeerteppiche und je nach Standortbedingungen Springkraut, die die Funktionsfähigkeit in Bezug auf den tatsächlich nutzbaren Raum deutlich einschränken. Um dem entgegenzuwirken ist eine jährliche Herbstmahd mittels Freischneider um die Reptilienstrukturen durchzuführen.“ (MANHART 2023)

V04 Maßnahme zur Vergrämung

„Die gesamte Böschung im Eingriffsbereich ist zur Vergrämung der Zauneidechse ab Mitte März kurz zu mähen (Freischneider). Das Schnittgut ist vollständig zu entfernen.

Das Befahren mit schwerem Gerät oder Mulchen ist dabei zu unterlassen, da eine Überwinterung von Zauneidechsen in Nagerbauten nicht ausgeschlossen werden kann und Tiere im Boden durch schweres Gerät geschädigt werden könnten. Je nach Vegetationsentwicklung ist eine erneute Mahd Anfang April durchzuführen, um die Flächen deckungsarm zu halten. Die Maßnahme ist von einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren. [...]“ (MANHART 2023)

V05 Bauzeitenregelung

„Die Baufeldfreimachung bzw. der Oberbodenabschub ist bis zum Ende der Vergrämungsmaßnahme im Eingriffsbereich zu unterlassen. Diese Arbeiten sind mit Rücksicht auf mögliche Überwinterungshabitate der Zauneidechse erst ab Mitte April, nach Einrichtung des Reptilienzauns, durchzuführen. Die Freigabe für die Baufeldräumung erfolgt nach einer Kontrollbegehung der ökologischen Baubegleitung.“ (MANHART 2023)

V06 Sicherung des Baufelds

„Zauneidechsen, die als "Irrläufer" in das Baufeld gelangen könnten, sind durch einen überkletterungssicheren Reptilienzaun z. B. der Fa. Ehlert & Partner zu schützen. Die zeitliche Einrichtung des Schutzzauns erfolgt Mitte April. Zwischen dem Vergrämungsschnitt und Aufstellen des Reptilienzauns haben die Zauneidechsen die Möglichkeit das Baufeld zu verlassen. Der Schutzzaun ist entlang der Zufahrtsstraße bis zum Beginn des Gehölzgürtels einzurichten. Die Unterkante des Zauns ist in den Boden einzulassen oder mit Erdmaterial anzudecken, um ein Durchschlüpfen von Tieren zu verhindern.

Die Funktion des Zaunes ist während der Gesamtdauer der Baumaßnahmen zu gewährleisten und regelmäßig zu kontrollieren. Aufwachsende Vegetation ist in einem Streifen von ca. 0,5 m beiderseits des Zauns regelmäßig mit einem Freischneider zu entfernen, um ein Überklettern zu verhindern. Die zeitgerechte Ausführung der Maßnahmen ist von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim mitzuteilen und zu dokumentieren.“ (MANHART 2023)

6. 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 Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beabsichtigt auf der ehemaligen Tennisanlage des TC Westerham einen neuen Wertstoffhof in Kooperative mit dem Landschaftsamt Rosenheim zu erstellen.

Die planungsrelevanten Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 „Im Müllerland“, rechtskräftig seit 10.10.2001. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen als „Fläche für Entsorgungsanlagen: Wertstoffhof“ dargestellt (3. Änderung FNP, Feststellungsbeschluss vom 21.07.2020).

Als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des geplanten Wertstoffhofs ist der Bebauungsplan zu ändern, der entsprechende Beschluss wurde vom Gemeinderat 26.02.2019 gefasst. Die Änderung des Bebauungsplans entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit der Erarbeitung der konzeptionellen Planung des neuen Wertstoffhofs wurde das Planungsbüro AU Consult GmbH, 86153 Augsburg beauftragt. Mit der weiterführenden Planung wurde das Ingenieurbüro Weiß, 83059 Kolbermoor betraut. Der vorliegende Bauentwurfsplan mit Stand vom März 2022 bildet, zusammen mit Vorgaben seitens der Gemeinde bzgl. Planungsspielräumen, die Grundlage für die Ausarbeitung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung.

Der östliche Teil des Änderungsbereichs ist bislang unbebaut und wird derzeit als Wirtschaftswiese landwirtschaftlich intensiv genutzt. Östlich anschließend an die landwirtschaftliche Nutzfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg (Kies / Schotter), welcher künftig ausgebaut werden soll und als Erschließung zum geplanten Wertstoffhof dient, siehe folgende Abbildung.



Abb. 8 Luftbild (Aufnahmedatum 13.07.2022) mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2022 LfU; Geobasisdaten: © 2022 Bay. Vermessungsverwaltung

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich überwiegend gewerbliche Nutzung im Bereich des „Gewerbegebiets Weidach“.

Im Norden wird der Änderungsbereich durch die Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim begrenzt.

Im Süden befindet sich im westlichen Bereich das Sondergebiet SO Tennis mit der Tennishalle des TC Westerham. Diese wird nicht mehr genutzt und steht mittelfristig zur Disposition. Südöstlich angrenzend an das Betriebsgelände des geplanten Wertstoffhofs befinden sich nach rechtskräftigem Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 2132/11, 2133/1, 2134 T, 2134/1, 2134/2 T, 2135 T und 2136 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham und weist eine Größe von circa 0,525 ha auf.

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

Gemäß § 7 des UVPG ist die UVP-Pflicht im Einzelfall zu prüfen, sofern dies nach der Anlage 1 des Gesetzes vorgesehen ist.

Unter der Nummer 18.7.2 der Anlage 1 wird ausgeführt:

„Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Da die festgesetzte Grundfläche den Wert von 20.000 m² nicht übersteigt, ist diesbezüglich somit keine Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung 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"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, - gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, - Beachtung des Trennungsgrundsatzes. 	<p>Das überwiegende Planungsgebiet ist durch die Nutzung als Tennisplatz vorgeprägt. Im näheren Umfeld befinden sich gewerbliche und gemischt genutzte Strukturen.</p> <p>Eine sachverständige Untersuchung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen wurde erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Es sind keine grundsätzlichen Hindernisse gegen die geplante Nutzung als Wertstoffhof erkennbar.</p>
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, - Innenentwicklung, - Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, - Begrenzung der Versiegelung, - Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, - Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen, - Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. 	<p>Die allgemeinen Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Bodenaufbau liegen nicht vor.</p> <p>Eingriffsminimierung durch die Überplanung einer bereits genutzten und teilweise versiegelten Fläche.</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 wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen soweit möglich begrenzt werden, z. B. durch Mindestvorgaben zur Eingrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p>
WHG, BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasser- und Fließgewässerschutz, 	<p>Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	<ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, - Berücksichtigung von Überschwemmungs- und Risikogebieten, - Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge 	<p>Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.</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 allgemein nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.</p> <p>Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Konzept zur Oberflächenwasserbeseitigung vorzulegen.</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-Vogelschutzrichtlinien	<ul style="list-style-type: none"> - Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> ▪ die biologische Vielfalt, ▪ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie ▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. - Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. - Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten. 	<p>Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Im Müllerland“ wird entsprechend Beschluss des Gemeinderats vom 26.02.2019 im Regelverfahren aufgestellt.</p> <p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft sind daher zu untersuchen und zu bilanzieren. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe werden bestimmt.</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Gebiets des BayernnetzNatur-Projekts „Netzwerke für den Kiebitz“. Im Umfeld des Planungsgebiets ist aus früheren Beobachtungen ein Kiebitzvorkommen bekannt.</p> <p>Im Vorfeld der Planung wurde durch Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Im Müllerland“ vom 09.06.2020, aktualisiert 19.03.2023“ erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		<p>werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dem Vorhaben nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen.</p> <p>Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan werden zur Minimierung der Auswirkungen auf den Erholungswert von Natur und Landschaft zudem Festsetzungen, z.B. für eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude getroffen.</p>
<p>BauGB i. V. m. BNatSchG – Eingriffsregelung</p>	<p>Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.</p>	<p>Das Vermeidungsgebot wird beachtet.</p> <p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert.</p> <p>Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden hierfür bestimmt.</p>
<p>BauGB, BayDSchG</p>	<p>Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</p>	<p>Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im oder angrenzend an das Planungsgebiet.</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>
<p>Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Unterzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. In diesem Teilraum soll eine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahrt bleiben (RP 18 A II 3.1 G). - Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. - Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung: 	<p>Die vorliegende Planung berücksichtigt die Ziele der Raumordnung.</p> <p>Das Vorhaben basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.</p> <p>Die Versiegelung wird durch die Nachnutzung einer bereits genutzten und zum Teil versiegelten Fläche beschränkt bzw. begrenzt.</p> <p>Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also der weitere Verbleib der Fläche als aufgelassener Tennisplatz. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, ▪ Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, ▪ Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, ▪ Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß. 	<p>Die vorliegende Planung dient langfristig der Bereitstellung von Flächen zur Erfüllung der abfallwirtschaftlichen Aufgaben, insbesondere der Bereitstellung der geforderten Mindestausstattungen.</p> <p>Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Nutzung vorgeprägt.</p> <p>Die äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten. Die innere Erschließung muss neu hergestellt werden.</p>
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Rosenheim	<p>Das Planungsgebiet liegt innerhalb des BayernnetzNaturProjekts „Netzwerke für den Kiebitz“.</p> <p>Darüber hinaus sind entsprechend dem ABSP Bayern für den Landkreis Rosenheim sind keine weiteren besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.</p>	<p>Im Umfeld des Planungsgebiets ist aus früheren Beobachtungen ein Kiebitzvorkommen bekannt.</p> <p>Im Vorfeld der Planung wurde durch Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Im Müllerland“ vom 09.06.2020, aktualisiert 19.03.2023“ erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p>
Flächennutzungsplan FNP	Darstellung des Plangebiets als „Fläche für Entsorgungsanlagen: Wertstoffhof“ (3. Änderung FNP, genehmigt mit Bescheid vom 28.10.2020, AZ: 31-1/2 C75-027)	<p>Der FNP wurde in Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung in diesem Bereich geändert.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung wird daher aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist somit nicht erforderlich.</p>

Tab. 1 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

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf das Planungsgebiet 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 Feldkirchen-Westerham.

Anhand 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 Durchführung der Planung. 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- und Luftreinhaltung

In Bezug auf die durch die Realisierung des Wertstoffhofs entstehenden Emissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ing.-Büro C.H. Consult, 85354 Freising erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens mit Stand vom Juni 2022 wurden zur Bearbeitung des Entwurfs zur Bebauungsplanänderung herangezogen.

6.4.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Der Änderungsbereich wird im Norden durch Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim begrenzt.

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

Die überregionale Staatsstraße ST 2078 ist ca. 1 km vom Planungsgebiet entfernt. Entsprechend Lärmbelastungskataster Bayern des LfU sind keine Beeinträchtigungen durch die Staatsstraße zu erwarten.

6.4.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub entstehen beim Abbruch der aufgelassenen Tennisanlage und beim Neubau der baulichen Anlagen und der Erschließung. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich jedoch nur um temporäre Störungen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als gering zu bewerten.

6.4.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Konzept zur Realisierung des neuen Wertstoffhofs sieht einer Erschließung von Osten über den künftig ausgebauten Wirtschaftsweg vor. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens über die bestehende Straße „Im Müllerland“ ist durch die Planung daher grundsätzlich nicht gegeben.

Mit dem Betrieb des Wertstoffhofes sind Emissionen verbunden. Diese sind aufgrund der geplanten Schallschutzmaßnahmen jedoch als gering erheblich zu bewerten.

6.4.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung, Erholung und siedlungsnaher Freiraum

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Lärm- / Luftreinhaltung	gering	gering	gering	gering

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

6.4.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

6.4.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Gebiet wird entsprechend Regionalplan allgemein dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 6 „Inn / Mangfallgebiet“ zugeordnet.

Für den überplanten Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 79 „Im Müllerland“, rechtskräftig seit 10.10.2001. Im Bebauungsplan wird der Bereich bisher als Sondergebiet SO Tennis festgesetzt. Im Sondergebiet sind ausschließlich Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Das westliche Planungsgebiet umfasst die Freiluftplätze der ehemaligen Tennisanlage. Die Nutzung wurde aufgegeben, das Gelände ist nicht zugänglich.

Das östliche Grundstück in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes ist bisher unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland intensiv genutzt.

Die Erholungsmöglichkeit für die Bereiche angrenzend an das Planungsgebiet bleibt weiterhin bestehen.

Die Erholungseignung im und angrenzend an das Planungsgebiet wird durch den Verkehrslärm der Bahnlinie allgemein eingeschränkt.

Das Planungsgebiet ist nicht an das örtliche und regionale Fuß- und Radwegenetz angebunden.

In der Gesamtschau ist das überplante Gebiet als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

6.4.2.2 Bau-, anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Im Bereich des Planungsgebiets gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren.

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

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

Zu Minimierung der Auswirkungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zudem Festsetzungen zur Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung getroffen.

6.4.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung, Erholung und siedlungsnaher Freiraum

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	gering

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

6.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.4.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region: kontinental
 Großlandschaft: Alpenvorland

Naturraum-Haupteinheit: D66 Voralpines Moor- und Hügelland
(Ssymank)
 Naturraum-Einheit: 038 Inn-Chiemsee-Hügelland
(Meynen/Schmithüsen et. al.)
 Naturraum-Untereinheit (ABSP): 038-N Rosenheimer Becken

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 an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren.

Der Planungsgebiet befindet sich innerhalb der pnV des „Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald; örtlich mit Silberweidenwald“ [Legendeneinheit E6a], siehe folgende Karte.

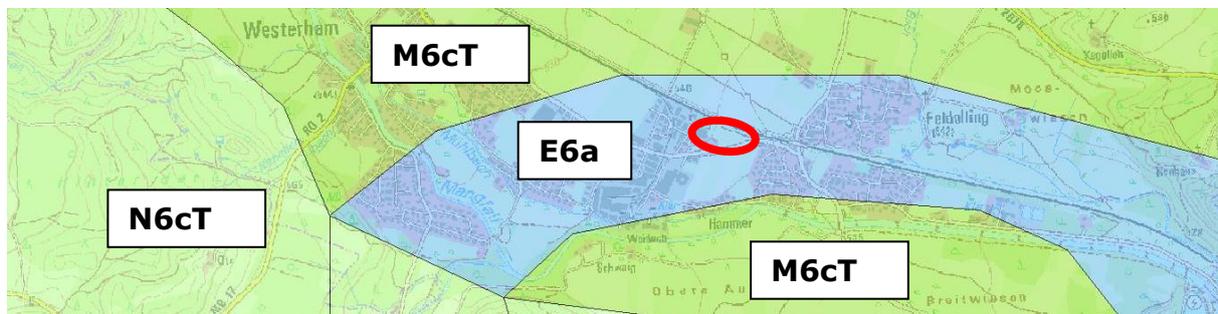


Abb. 9 Vegetationszonen der pnV mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur-Online (FIN-Web) © 2020 LfU; Geobasisdaten: © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

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 550 m südlich des Änderungsbereichs das FFH-Gebiet Nr. 8237-371 „Leitzachtal“. In einer Entfernung von circa 1,8 km westlich des Änderungsbereichs liegt das FFH-Gebiet Nr. 8136-371 „Mangfalltal“ (siehe folgende Karte Abb. 10).

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).

In der weiteren südlichen Umgebung des Planungsgebiets befindet sich in einem Abstand von circa 1,9 km das Landschaftsschutzgebiet LSG-00551.01 "Untere Leitzach".

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 unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

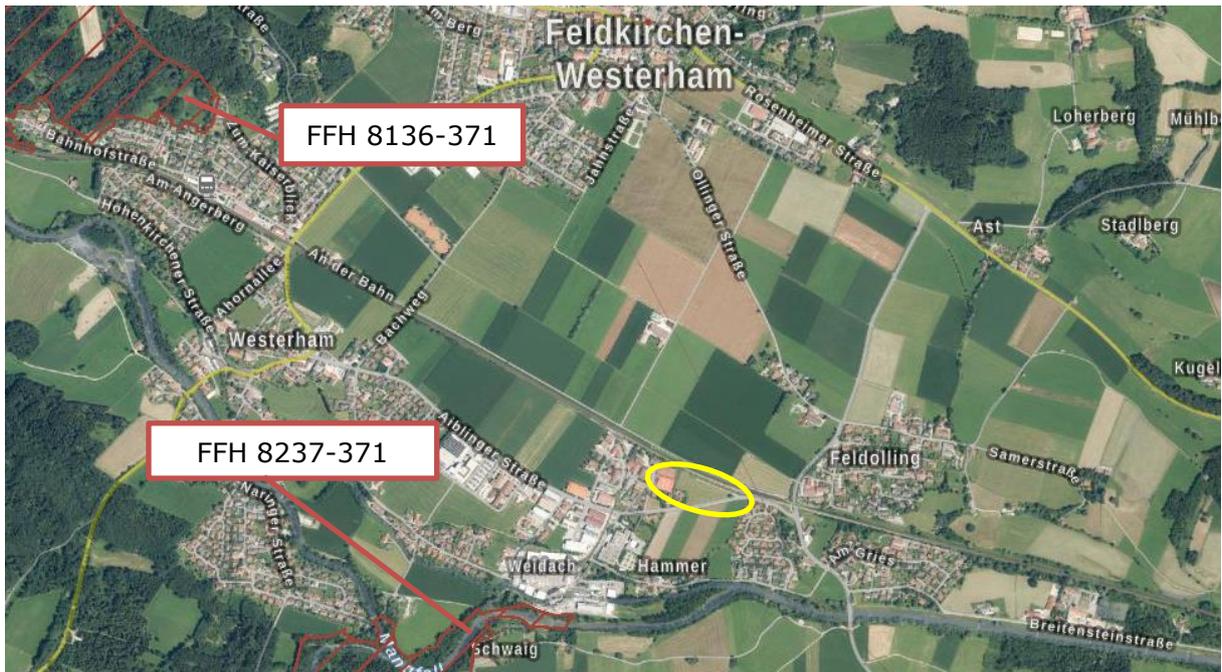


Abb. 10 Lage und Abgrenzung der FFH-Gebiete (braun schraffiert) im weiteren Umfeld des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH; Fachdaten: © 2020 LfU; Geobasisdaten: © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet und im näheren Umfeld befinden sich Flächen der Biotopkartierung Bayern: Flachland (siehe folgende Karte und Tabelle).

Die aufgeführten Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen und stehen in keinem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang.

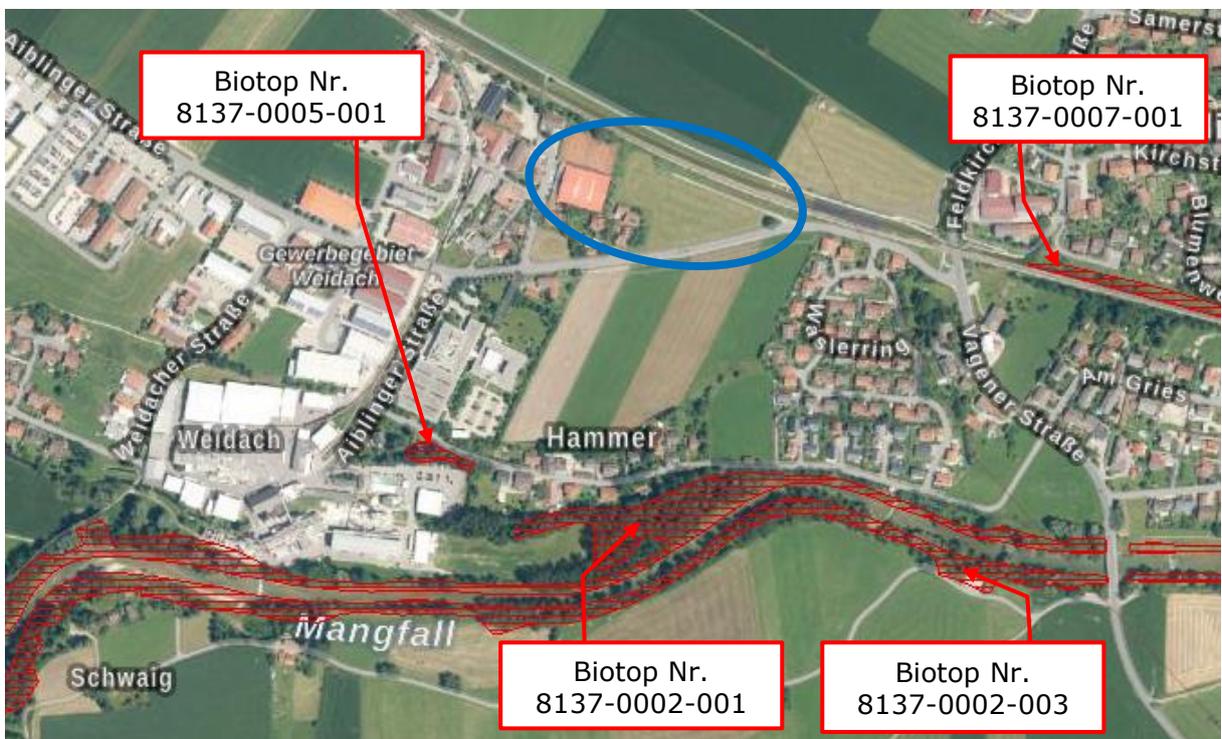


Abb. 11 Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern (rote Flächenschraffur) mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH; Daten: © 2020 LfU; Geobasisdaten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Biotop Nr.	Bezeichnung
8137-0007-001	Hochstauden, Gehölzgruppen und Nasswiesenrestfläche entlang Bahndamm S-SW Feldolling
8137-0005-001	Gehölz an S-Hang W-Hammer.
8137-0002-001	Die Mangfall zwischen S-Westerham und S-Heufeld. Entlang der Mangfall Gehölzsaum aus dom. Grau-Erle und Esche und Restbestände der ehemaligen Hartholz- und Weichholzaue.
8137-0002-003	

Tab. 4 Beschreibung der umgebenden Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern
Datenquelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2020 LfU

Realnutzung

Der unbebaute östliche Teilbereich des Planungsgebiets und die angrenzenden Flächen werden derzeit als mehrschürige Wirtschaftswiese landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Das bebaute Grundstück wird bisher als Tennisplatz genutzt. Dieser Bereich ist durch sportliche Nutzung befestigt. Die Nutzung als Tennisplatz wurde aufgegeben.

Die sportlichen Anlagen verfallen zusehends, auf den Tennisplätzen entwickelt sich zunehmend Pioniervegetation (dichter Weidenaufwuchs sowie Aufkommen von Zitter-Pappel, Buche und Holunder (siehe folgende Abbildungen)).

Zwischen den Flächen besteht ein aufgeschütteter Erdwall mit nitrophilen Hochstauden wie Brennessel und Labkraut sowie diverse Süßgräser.

Der obere Böschungsbereich ist mit freiwachsenden Gehölzen wie Traubenkirsche, Eberesche, Hasel, Weide und Ahorn bewachsen.



Abb. 12 Aufgelassener Tennisplatz
© 2020 Manhart



Abb. 13 Blick auf bestehenden Wall
© 2020 Manhart

Abgesehen von den Wallstrukturen befindet sich innerhalb des Änderungsbereichs kein nennenswerter Baumbestand. In den Randbereichen finden umlaufend sich Sträucher (z. T. Wildaufwuchs). Ziel der Gemeinde war der bevorzugte Erhalt dieses Bewuchses und eine Integration in die vorliegende Planung. Aus technischen Gründen konnte der vorhandene Strauchbestand jedoch nicht erhalten werden und wurde daher zwischenzeitlich gerodet.

Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Bahnlinie und dem geplanten Bauhofgelände ein schmaler Baumbestand aus Esche, Ahorn, Wildkirsche und Weide mit einer Strauchschicht aus Holunder, Hartriegel und Kratzbeere. Dieser vorhandene Gehölzbestand bleibt erhalten und ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Die geplante Zufahrt zum Wertstoffhof erfolgt über einen vorhandenen Wirtschaftsweg, welcher im Zuge der Baumaßnahmen ausgebaut wird.

Der Grünstreifen in Richtung Bahntrasse ist von dem Vorhaben nicht betroffen und bleibt erhalten.

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzengruppen

Im Vorfeld der Planung wurde durch Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Im Müllerland“ vom 09.06.2020, aktualisiert 19.03.2023“ erstellt.

Dieser Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

„Bei den Begehungen wurde aus der Gruppe der Reptilien die Zauneidechse als artenschutzrechtlich relevante Tierart nachgewiesen. Die Fundpunkte befinden sich teilweise in den Altgrasbeständen Richtung Bahnlinie nahe der Zufahrt sowie im Bereich der Böschung [...]. Auf der Tennisanlage wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Gleiches gilt für den schmalen Gehölzbestand zwischen Tennisbereich und Bahnlinie.

Insgesamt wurden bei den Begehungen 8 Zauneidechsen nachgewiesen [...]. Dabei handelte es sich um adulte Tiere sowie subadulte vor der Geschlechtsreife und juvenile Individuen aus dem Vorjahr. Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsstadien wird der Altgrasstreifen entlang der Bahnlinie sowie der Böschungsfuß von einer fortpflanzungsfähigen Teilpopulation besiedelt, deren Schwerpunktlebensraum von den dortigen Altgrasbeständen und Gebüschaufkommen gebildet wird. Im Umgriff der Bahnlinie wurden offensichtlich Reptilienstrukturen angelegt, die auf eine weitere Verbreitung der Zauneidechse entlang der Bahnlinie hinweisen.“ (MANHART 2023)

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Gebiets des BayernnetzNaturprojekts „Netzwerke für den Kiebitz“. Im Umfeld des Planungsgebiets ist aus früheren Beobachtungen ein Kiebitzvorkommen bekannt.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen, der tatsächlichen Gegebenheiten und der daraus resultierenden Kulissenwirkung ist im Planungsgebiet jedoch nicht von einem Kiebitzvorkommen auszugehen.

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

6.4.3.2 Baubedingte Auswirkungen

Im Planungsgebiet können Lagerflächen und Baustelleneinrichtungsflächen während der Bauphase grundsätzlich Beeinträchtigungen der angrenzenden Lebensräume darstellen.

„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 2023)

Entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt, auf Kap. 5.10 wird verwiesen.

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.

Auch unter der Voraussetzung, dass die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz entsprechend durchgeführt werden, sind insgesamt baubedingt dennoch Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

6.4.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der westliche Bereich weist durch die vorhandene Tennisanlage eine Vorbelastung auf. Die bislang unbebauten Flächen besitzen momentan auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die östliche Teilfläche besitzt durch die intensive Bewirtschaftung und Begrenzung durch die Bahnlinie und das bestehende Siedlungsgebiet keine herausragende Bedeutung als Lebensraum für Wildtiere.

Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung verschlechtert sich dieser Zustand mit der geplanten Bebauung dennoch grundsätzlich. Durch neue Planung kommt es allgemein zu einem Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere. In Flächen der Biotopkartierung Bayern wird nicht eingegriffen.

Das Beeinträchtigungspotenzial des geplanten Vorhabens auf vorkommende Säugetiere und Vögel ist als gering einzustufen. Als Ausgleich für den Lebensraumverlust der Zauneidechse sind als einmalige vorgezogene Ausgleichsmaßnahme entlang der Bahnlinie drei neue Reptilienstrukturen anzulegen.

Bei den geplanten Neupflanzungen von Gehölzen ist entsprechend Festsetzung eine standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Artenauswahl zu treffen. Zusätzlich sollte der Einsatz von Bäumen als Grün- und Gestaltungselement gezielt stattfinden.

Überbaute Bereiche bewirken eine erhöhte Bodenversiegelung. Dadurch geht in begrenztem Maße siedlungsnaher Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und als Weidefläche verloren.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind aufgrund der Vorprägung des Gebiets jedoch nicht zu erwarten.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden in der Gesamtbetrachtung insgesamt dennoch als mittel erheblich eingestuft.

6.4.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen / Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen und Tiere	mittel	mittel	mittel	mittel

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und 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.

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern (siehe folgende Karte) ist das Planungsgebiet geprägt durch „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus

flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand-
kies bis -schluffkies (Schotter)“ [Legendeneinheit 22a].

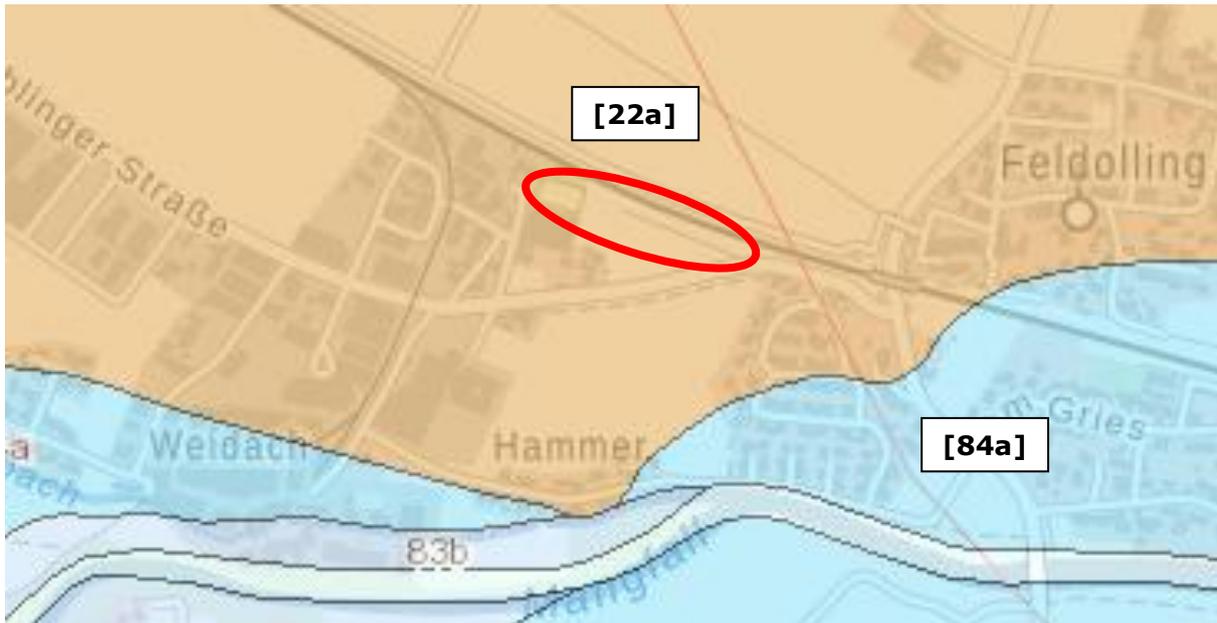


Abb. 14 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2020 LfU; Geobasisdaten: © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

In der geologischen Übersichtskarte GÜK200 BGR ist der Änderungsbereich als Schmelzwasserschotter, spätwürmzeitlich (Spätglazialterrasse) klassifiziert. Im Bereich der Geosteinkunde wird der Bereich als „Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig“ beschrieben (Legendeneinheit [Ws,G], siehe folgende Karte).

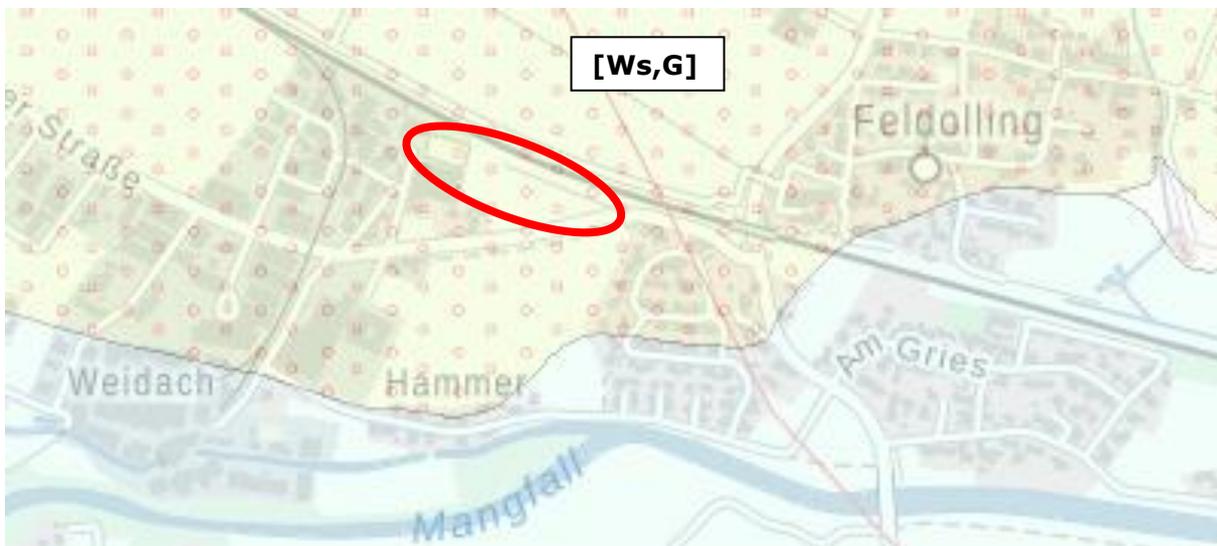


Abb. 15 Auszug aus geologischer Übersichtskarte GÜK200 BGR mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas – Geologie © 2020 BayLfU; Geobasisdaten: © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

In der Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 von Bayern (siehe folgende Karte) ist das Planungsgebiet als Wechselland Grünland – Acker sowie als Fläche mit Egartwirtschaft gekennzeichnet. Die Kennzeichnung lautet wie folgt:

- (IS12)** Wechselland mit bevorzugter Grünlandnutzung
- IS** lehmige Sande

- I** Zustandsstufe: gut
2 Wasserstufe: gut
[SL3D] Egartwirtschaft in Oberbayern: Klasseneintragung bei Ackernutzung
SL stark lehmige Sande
3 Zustandsstufe (1 sehr gute bis 7 schlechte Stufe)
D Entstehungsart: Diluvialböden



Abb. 16 Auszug aus Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (gelb umrandet) – o. Maßstab
 Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2020 LfU

Altlasten sind im Geltungsbereich des Änderungsbereichs nicht bekannt.

6.4.4.2 Baubedingte Auswirkungen

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 unbebauten 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,
- Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere.

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 erheblich zu bewerten.

6.4.4.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Gebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79 „Im Müllerland“ (10.10.2001). Der Bereich ist bisher als Sondergebiet SO Tennis festgesetzt. Im Sondergebiet sind ausschließlich Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Der östliche Teilbereich ist bislang unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich als mehrschürige Wirtschaftswiese genutzt.

Eine Nutzung als landwirtschaftliche Produktionsfläche ist jedoch, ebenso wie der damit verbundene Lebensraum für Pflanzen und Tiere, aufgrund der planungsrechtlichen Situation nicht dauerhaft gesichert.

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.

6.4.4.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

6.4.5 Schutzgut Wasser

6.4.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet wird dem hydrogeologischen Teilraum der „fluvioglazialen Schotter“ zugeordnet.

Entsprechend der digitalen Hydrogeologischen Karte dHK100 werden die hydrogeologischen Einheiten des Planungsgebiets als „Talschotter ohne Anbindung an das Talgrundwasser und Quartäre Schotter außerhalb der Täler“ klassifiziert.

Die Gesteinsausbildung wird entsprechend dHK100 als „Kies und Sand mit wechselndem Feinsand- und Schluffgehalt, Feinsand und Schluff z.T. als Lagen oder Linsen, Schotter bereichsweise durch karbonatische Zementation zu Nagelfluh verfestigt; Mächtigkeit wenige Meter bis 50 m, in Rinnen bis 70 m“ beschrieben.



Abb. 17 Auszug aus digitaler Hydrogeologischer Karte dHK100 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Geologie © 2020 LfU; Geobasisdaten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Die hydrogeologischen Eigenschaften werden nach dHK100 als „Poren-Grundwasserleiter mit mittleren bis sehr hohen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten, Nagelfluh Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringen bis mittleren Durchlässigkeiten, wasserwirtschaftlich von lokaler bis überregionaler Bedeutung“ bezeichnet.

Die Schutzfunktionseigenschaften nach dHK100 werden als „überwiegend sehr geringes bis geringes Filtervermögen“ eingestuft.

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 sich 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 abfließendem 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 (siehe folgende Karte). Beeinträchtigungen des Schutzgebiets sind aufgrund der vorhandenen Entfernung nicht zu erwarten.



Abb. 18 Darstellung des Trinkwasserschutzgebiet mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Gewässerbewirtschaftung © 2020 LfU; Geobasisdaten: © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

6.4.5.2 Baubedingte Auswirkungen

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 Geschützteitsgrad des Grundwassers infolge von Baumaßnahmen (insbesondere bei Unterkellerung) ab.

Erhebliche Eingriffe infolge einer Barrierewirkung durch in das Grundwasser hineinragende größere Baukörper sind allerdings in Folge der geringen Baudichte (im Verhältnis zum Gesamtwasserregime) nicht wahrscheinlich.

Es wird daher nach derzeitiger Einschätzung allenfalls lediglich zu kleinräumigen 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 die geplante Bebauung findet nicht statt.

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

6.4.5.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend.

Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung. Auf befestigten Flächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie gleichzeitig das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Als Kompensationsmaßnahme ist im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung, im Sinne einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushalts, eine Begrenzung der versiegelten Fläche durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze anzustreben. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Randbereichen der versiegelten Flächen über Rigolen oder breitflächige Versickerung wird empfohlen.

Eine Änderung der Versickerungsrate ist in diesem Fall nur geringfügig gegeben.

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

Im Änderungsbereich befinden sich keine Überschwemmungsgebiete, somit sind keine an- lage- oder betriebsbedingten Auswirkungen gegeben.

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

6.4.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächen- wasser / -abfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 7 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 den benachbarten Ort Feldolling mit 951 mm/Jahr angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,2 °C (Quelle: Climate-Data.org).

Die mittlere Lufttemperatur wird durch den deutschen Wetterdienst DWD für den Bereich im Sommerhalbjahr (April bis September) mit 14° bis < 15° angegeben. Im Winterhalbjahr (Oktober bis März) beträgt diese 2° bis < 3°.

Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt nach DWD im Sommerhalbjahr > 700 mm bis 750 mm und im Winterhalbjahr > 400 mm bis 450 mm.

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

Das Verkehrsaufkommen der Ortsteilerschließung „Im Müllerland“ ist von Anliegerverkehr bestimmt, eine deutliche Vorbelastung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht gegeben.

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.

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-Westerham 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 Anlagebedingte Auswirkungen

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.

6.4.6.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Flächenaufheizung

Versiegelte Flächen reagieren 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 aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, das heißt des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets und der vorhandenen Beeinträchtigungen durch die bestehende Bebauung ergeben sich dadurch lediglich geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

Schadstoffemissionen

Durch die Errichtung des Wertstoffhofs wird sich nach derzeitiger Einschätzung keine wesentliche Erhöhung des Schadstoffausstoßes ergeben. Grundsätzlich ist jedoch durch die Versorgung der neuen Gebäude mit Strom und Wärme mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen.

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 sind nach vorläufiger Einschätzung als gering zu bewerten.

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

6.4.6.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

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

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

6.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

6.4.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrandbereich des Gewerbegebiets Weidach.

Im Norden wird das Planungsgebiet durch die Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim begrenzt. Im Osten und Süden befindet sich der im Zusammenhang bebaute Bereich von Weidach, das Umfeld ist geprägt durch gewerbliche und gemischte Nutzung. Im Osten grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an das Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet ist überwiegend Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79 „Im Müllerland“ und im FNP bereits als Flächen für Entsorgungsanlagen: Wertstoffhof dargestellt.

Bei dem westlichen Teilbereich der zu ändernden Flächen handelt es sich um die aufgelassenen Tennisplätze des TC Westerham, der östliche Teilbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Auf Höhe der Tennisplätze befindet sich entlang des Bahndamms ein Baum- und Gehölzbestand. In diesen wird mit der vorliegenden Planung nicht eingegriffen.

Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Das nächstgelegene landschaftliche Vorbehaltsgebiet (Nr. 20 „Hangwälder südlich der Mangfall“) befindet sich in einem Abstand von circa 900 m südlich des Änderungsbereichs (siehe grüne Kreuzschraffur in folgender Karte).



Abb. 19 Auszug aus Regionalplan Karte 3 „Landschaft und Erholung“ –Stand 2018 – mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau markiert) – o. Maßstab
Quelle: Regionalplan für die Region 18 © 2018 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

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 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.

6.4.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt.

Die vorliegende Planung führt grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit von Gebäuden und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig.

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.

6.4.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

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

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

6.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.4.8.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 18.03.2022 befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Online-Abfrage vom 16.05.2022). Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in einer Entfernung von circa 430 m, das nächstgelegene Bodendenkmal circa 570 m östlich des Änderungsbereichs (siehe folgende Karte).



Abb. 20 Auszug aus Bayerischem Denkmal-Atlas mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmale (rote Füllfläche) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas © 2020 BLfD; Geobasisdaten: © Bay. Vermessungsverwaltung

6.4.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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.

6.4.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

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.

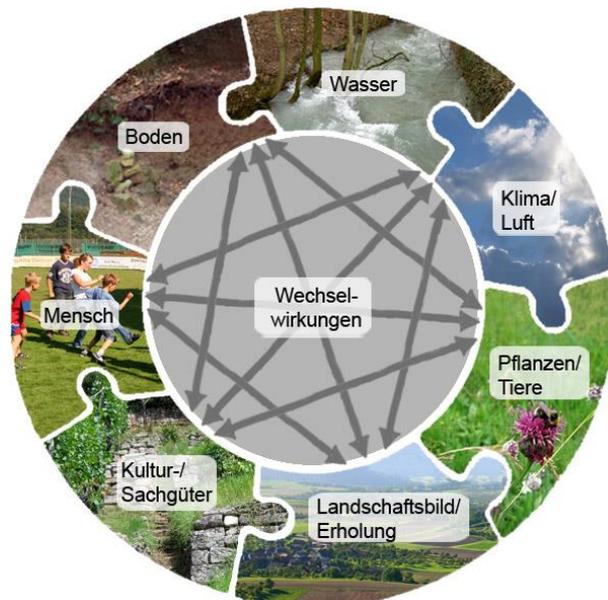


Abb. 21 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen
 Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

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

Tab. 11 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert

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

Bei der Nullvariante bleibt der bestehende, nicht mehr genutzte Tennisplatz erhalten. Eine Wiederaufnahme der Nutzung der Tennisplätze „Im Müllerland“ wird aufgrund des Zustands der Plätze nicht in Betracht gezogen. Auch die südlich angrenzende Tennishalle wird seit mehreren Jahren nicht mehr bespielt. Die Halle steht mittelfristig zur Disposition.

Die bisher unbebauten des Änderungsbereichs würden bei Nichtdurchführung der Planung vorerst weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Bebauung durch Anlagen zu sportlichen Zwecken ist entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan grundsätzlich möglich.

Eine bauliche Entwicklung und die damit verbundene Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen wäre daher auch zu derzeitigem Stand möglich.

Die durch die Planung entstehenden zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wären jedoch nicht vorhanden.

Der momentane kommunale Bau- und Wertstoffhof der Gemeinde Feldkirchen-Westerham befindet sich derzeit an der Breitensteinstraße östlich des Ortsteils Feldolling. Aufgrund der Lage zwischen der Mangfall und der Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim sind die Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich begrenzt.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant daher, in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Rosenheim, die Verlegung und Neuerrichtung des Wertstoffhofs vom bestehenden Standort zum gemeindlichen Grundstück „im Müllerland“. Die vorliegende Planung dient langfristig der Bereitstellung von Flächen zur Erfüllung der abfallwirtschaftlichen Aufgaben, insbesondere der Bereitstellung der geforderten Mindestausstattungen.

Bei der Nullvariante wird die Erfüllung der abfallwirtschaftlichen Aufgaben langfristig deutlich erschwert.

6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

Schutzgut Mensch

- Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz auf Grundlage des Lärmgutachtens.
- Begrenzung der zulässigen Wandhöhen.
- Eingrünung des Betriebsgeländes.

Schutzgut Natur und Landschaft

- Nutzung von Flächen mit überwiegend geringer Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Schaffen von neuen Reptilienstrukturen im Bereich der Ausgleichsfläche südöstlich des Betriebsgeländes als Ausgleich für den Lebensraumverlust der Zauneidechse.
- Zur Durch- und Eingrünung des Baugebiets ist eine Bepflanzung vorgesehen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Gebiets sowie zur Stärkung der Umgebung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Entwicklung von Grünflächen und Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.
- Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Minimierungsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft als Vegetationsmosaik mit naturnahen Heckenelementen, Laubbäumen und extensiv gepflegtem Grünland auszubilden.
- Gestaltung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen.

Schutzgut Boden

- Keine zusätzliche Schaffung von Bauflächen. Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Bebauung.
- Teilweise Nutzung eines bereits versiegelten bzw. teilversiegelten Areals.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze. Damit wird eine größtmögliche Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht.
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß und damit möglichst schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB.
- Zur Versickerung der anfallenden Dachabwässer und Niederschlagswasser sind bevorzugt Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme zu planen.
- Die geplante Erschließung findet auf bereits vorgeprägten Flächen statt (bestehender Wirtschaftsweg).

Schutzgut Landschaftsbild

- Entwicklung eines vorgeprägten Standortes, eine wesentliche zusätzliche negative Fernwirkung ist nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Maßnahmen zur Vergrämung von Zauneidechsen
- Vorgaben zur Bauzeitenregelung
- Vorgaben zur Sicherung des Baufelds
- Ökologische Baubegleitung

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 überwiegend innerhalb eines nach § 30 BauGB überplanten Bereichs. Die Erschließung des geplanten Vorhabens erfolgt künftig von Osten. Die beanspruchten Flächen befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Im Müllerland“ wird entsprechend Beschluss des Gemeinderats vom 26.02.2019 im Regelverfahren aufgestellt. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher zu untersuchen und zu bilanzieren. Für die überplanten Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Geltungsbereich des Bebauungsplans: ca. 5.250 m²
 Flur Nrn. 2132/11, 2133/1, 2134 T, 2134/1,
 2134/2 T, 2135 T, 2136 Gemarkung Vagen

Flächen innerhalb des überplanten Bereichs nach § 30 BauGB ca. 4.080 m²
 Flur Nrn. 2132/11, 2133/1

Flächen für künftige Erschließung, Lage im Außenbereich,
 in Teilen bestehender, befestigter Wirtschaftsweg ca. 1.170 m²
 Flur Nrn. 2134 T, 2134/1, 2134/2 T, 2135 T, 2136

6.7.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Gebietskategorie Flächen innerhalb überplanter Bereiche (§ 30 BauGB)

Die überplanten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79 „Im Müllerland“ (10.10.2001) werden als Sondergebiet SO Tennis festgesetzt. Es sind ausschließlich Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Wertigkeit des Geltungsbereichs. Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter (siehe folgende Tabelle). Im Folgenden werden Merkmale unter Berücksichtigung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung angenommen.

Flächen innerhalb überplanter Bereiche		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen
Boden	I	Versiegelter Boden, befestigte Verkehrs- und Sportflächen
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Durch vorhandene Nutzung vorgeprägter Bereich, Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I	Durch vorhandene Nutzung vorgeprägter Bereich in Ortsrandlage
Gesamtbewertung	I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 12 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.

> Flächen innerhalb überplanter Bereiche: **Kategorie I**
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft

Überplante Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Die geplante Erschließung des neuen Wertstoffhofs erfolgt auf vorgeprägten Flächen (Wirtschaftsweg, Flur Nr. 2134/1) östlich anschließend an das Planungsgebiet in Richtung der Aiblinger Straße. Die bestehenden Verkehrsflächen sind als Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft (Kategorie I) einzustufen.

Für einen reibungslosen Ablauf der Erschließung des Wertstoffhofs ist eine Straßenbreite von 6,0 m erforderlich. Um die notwendige Straßenbreite anbieten zu können, werden die angrenzenden Flächen der Flur Nrn. 2134T, 2134/2T und 2135T ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Die Flächen südlich angrenzend an den vorhandenen Wirtschaftsweg werden landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt (mehrschürige Wirtschaftswiese). Es befindet sich kein Gehölzbestand innerhalb des überplanten Bereichs.

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

Flächen im Außenbereich		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv genutztes Grünland (mehrschürige Wirtschaftswiese)
Boden	II	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I	Bestehender Wirtschaftsweg Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft
Gesamtbewertung	I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 13 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.

> Flächen innerhalb überplanter Bereiche: **Kategorie I**
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft



Abb. 22 Karte Einstufung des Planungsgebiets M 1 : 2.000
 Kartengrundlage: DFK © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

In der Urfassung des Bebauungsplans werden für die gemäß § 30 BauGB überplanten Bereiche innerhalb des Planungsgebiets keine differenzierten Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen. In Anlehnung an § 17 BauNVO wird daher für diese Flächen eine zulässige GRZ von bis zu 0,8 angenommen.

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 als „Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)“ einzuordnen. An dieser Einstufung ändert sich durch die vorliegende Planung (Festsetzung der GRZ mit 0,6) nichts.

> Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ A**
 Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

6.7.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes werden nur die bislang unbeplanten Flächen herangezogen, die eine erhebliche oder eine nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren. Dies betrifft die Flächen des vorhandenen Feldwegs und die, für einen Ausbau der geplanten Erschließung herangezogenen landwirtschaftlich als mehrschürige Wirtschaftswiese intensiv genutzten Flächen der Flur Nrn. 2134T, 2134/2T und 2135 T.

In der Bebauungsplanänderung werden allgemein Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt (siehe Kap. 6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen).

Aufgrund der vorhandenen Prägung des Planungsgebiets und in Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird, in Anlehnung an den Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“, ein Ausgleichsfaktor für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft gewählt.

Die folgende Tabelle dient der Ermittlung der geplanten Eingriffs- sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen.

		Fläche (ca.-Werte)
A Ermittlung der Eingriffsflächen		
A.1	Geltungsbereich des Planungsgebiets	ca. 5.250 m ²
A.3	Überplante Flächen mit bestehendem Baurecht gem. § 30 BauGB Flur Nrn. 2132/11, 2133/1 (kein zusätzlicher Eingriff i.S. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)	abzgl. ca. 4.080 m ²
A.5	Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der Eingriffsregelung Flur Nrn. 2134 T, 2134/1, 2134/2 T, 2135 T, 2136 T	ca. 1.170 m²
B Erforderlicher Ausgleich		
B.1	<u>Eingriffsflächen Kategorie I: Mehrschüriges Grünland / bestehende Erschließung (Kiesweg)</u>	
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>	
	Grünland / Kiesweg	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft Kategorie I
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>	
	GRZ > 0,35	Hoher Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad Typ A
B.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>	
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“	0,3 – 0,6
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	0,5
B.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>	
	<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>	
	Eingriffsfläche Flur Nrn. 2134 T, 2134/1, 2134/2 T, 2135 T, 2136 T (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage DFK)	1.170 m ²
	Ausgleichsfaktor	0,50
	Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)	585 m²
B.2	<u>Zusammenfassung</u>	
	Eingriffsfläche Gesamt	ca. 1.170 m²
	Ausgleichsflächenbedarf Gesamt	ca. 585 m²

Tab. 14 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

6.7.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

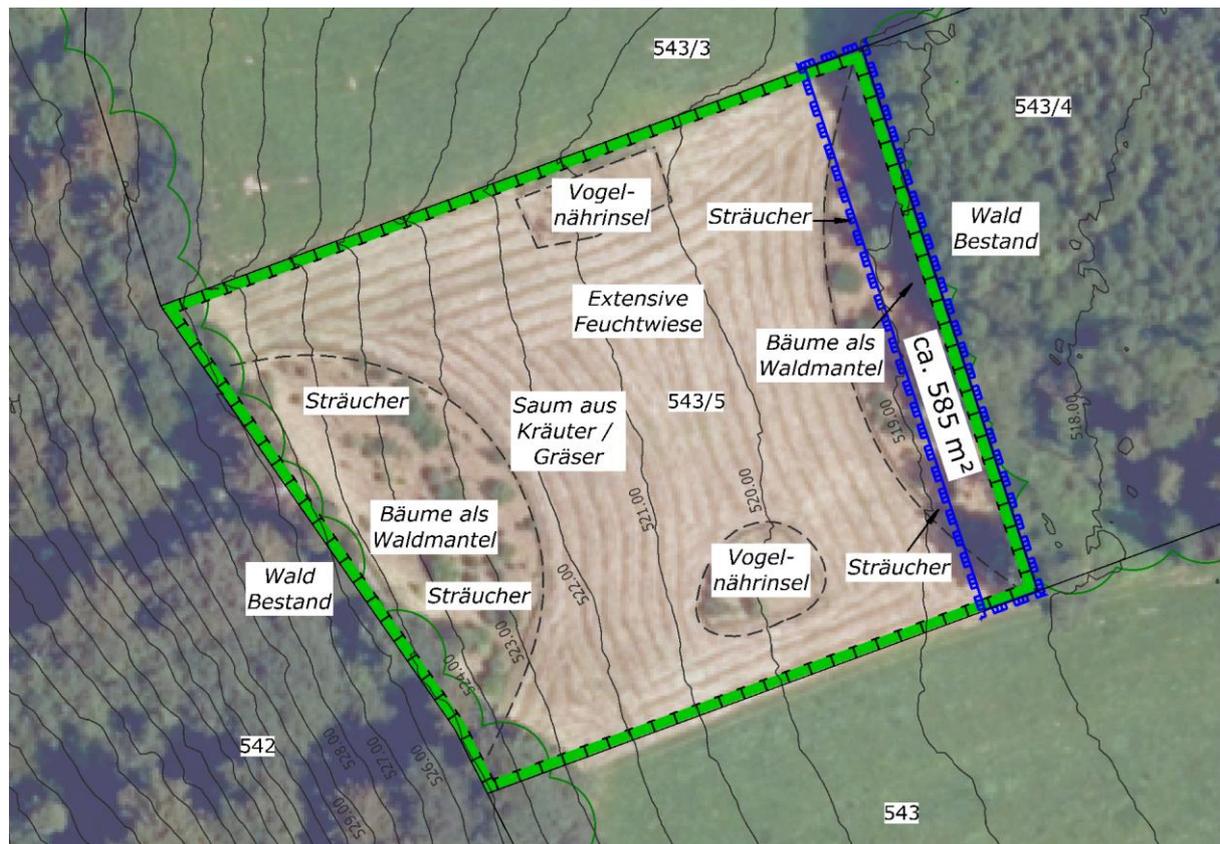
Für die geplanten Eingriffe i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf einer Fläche von gesamt circa 1.170 m² besteht ein ermittelter Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa **585 m²** anrechenbarer Fläche.

Grundsätzlich soll der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden.

Innerhalb des Planungsgebiets stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Der erforderliche Ausgleich wird daher auf externem Gebiet erbracht.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham verfügt im Bereich der Flur Nr. 543/5, Gemarkung Höhenrain über kommunale Ausgleichsflächen in einer Gesamtgröße von circa 6.630 m².

Aus Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft durch vorliegende Planung werden **585 m²** im Bereich der Flur Nr. 543/5, Gemarkung Höhenrain in Anspruch genommen, siehe folgende Karte.



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestehende Grundstücksgrenze
 543/5 Flurnummer, z.B. 543/5
 Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NHN] z.B. 522,00 m ü. NHN

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos.

Umgrenzung der abgebuhten Teilfläche zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der 2. Ändrg. des Bebauungsplans Nr. 79 "Im Müllerland"

Abb. 23 Karte Externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 543/5 mit Kennzeichnung der beanspruchten Fläche (blaue Umrandung) M 1 : 1.000
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte / Digitales Orthophoto DOP 40 © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

In der Bebauungsplanänderung werden zudem Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.

6.8 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich von Bauleitplänen 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 der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten 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 größeren Umfeld des Änderungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Die unbebauten Teilbereiche des Planungsgebiets und die östlich angrenzenden Flächen werden derzeit als mehrschürige Wirtschaftswiese landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Im westlichen Bereich des Änderungsgebiets befinden sich die aufgelassenen Tennisplätze des TC Westerham.

Zwischen den Flächen besteht ein Wall mit freiwachsenden Sträuchern und Büschen.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein dominierender Baumbestand. Angrenzend befinden sich Baumbestände entlang der Bahnlinie.

Aufgrund der Strukturausstattung im unmittelbaren nördlichen Umfeld des Änderungsbereichs, 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 daher durch Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Im Müllerland“ vom 09.06.2020, Überarbeitung 19.03.2023“ erstellt.

Dieser Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

„Bei den Begehungen wurde aus der Gruppe der Reptilien die Zauneidechse als artenschutzrechtlich relevante Tierart nachgewiesen. Die Fundpunkte befinden sich teilweise in den Altgrasbeständen Richtung Bahnlinie nahe der Zufahrt sowie im Bereich der Böschung (...).

Auf der Tennisanlage wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Gleiches gilt für den schmalen Gehölzbestand zwischen Tennisbereich und Bahnlinie.

Insgesamt wurden bei den Begehungen 8 Zauneidechsen nachgewiesen (...). Dabei handelte es sich um adulte Tiere sowie subadulte vor der Geschlechtsreife und juvenile Individuen aus dem Vorjahr.

Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsstadien wird der Altgrasstreifen entlang der Bahnlinie sowie der Böschungsfuß von einer fortpflanzungsfähigen Teilpopulation besiedelt, deren Schwerpunktlebensraum von den dortigen Altgrasbeständen und Gebüschaufkommen gebildet wird. Im Umgriff der Bahnlinie wurden offensichtlich Reptilienstrukturen angelegt, die auf eine weitere Verbreitung der Zauneidechse entlang der Bahnlinie hinweisen.“ (MANHART 2023)

Als Ausgleich für den Lebensraumverlust der Zauneidechse sind als einmalige vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im nördlichen Planungsgebiet drei neue Reptilienstrukturen anzulegen. Weitere Festsetzungen zum Artenschutz werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Gebiets des BayernnetzNaturprojekts „Netzwerke für den Kiebitz“. Im Umfeld des Planungsgebiets ist aus früheren Beobachtungen ein Kiebitzvorkommen bekannt.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen, der tatsächlichen Gegebenheiten und der daraus resultierenden Kulissenwirkung ist im Änderungsbereich jedoch nicht von einem Kiebitzvorkommen auszugehen.

Im Eingriffsbereich befindet sich kein nennenswerter dominierender Baumbestand, so dass dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse beziehungsweise Höhlen- und Halbhöhlenbrüter fehlen. Eine Beeinträchtigung von entsprechenden prüfrelevanten Tierarten kann daher ausgeschlossen werden.

Auch sind keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind, ein unmittelbarer Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt demnach nicht vor.

Durch die Planung gehen keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist daher nicht zu erwarten. Der mögliche Verlust an Brutplätzen saisonal brütender Vogelarten im Bereich des bestehenden Walls wird durch die vorhandenen Strukturen im Umfeld kompensiert.

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

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Im unmittelbaren Eingriffsbereich sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Gehölzstrukturen vorhanden die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind.

Bei den Käfern, Schmetterlingen und Libellen ist aufgrund der Biotopausstattung nicht mit Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen. Im Eingriffsbereich fehlen die für diese Arten nötigen Lebensraumbedingungen. Ein Vorkommen artenschutzrelevanter Insekten im Eingriffsbereich ist daher unwahrscheinlich.

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

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

6.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante (siehe hierzu Kap. 4.4 und 6.5 dieser Begründung). Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde.

Der Bereich ist durch die vorhandene Bebauung und ehemaligen Nutzung als Tennisplatz vorgeprägt. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines gemäß § 30 BauGB überplanten Gebiets.

Für den bestehenden kommunalen Bau- und Wertstoffhof der Gemeinde Feldkirchen-Westerham an der Breitensteinstraße östlich des Ortsteils Feldolling sind aufgrund der Lage zwischen der Mangfall und der Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim die Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant daher, in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Rosenheim, die Verlegung und Neuerrichtung des Wertstoffhofs vom bestehenden Standort zum gemeindlichen Grundstück „im Müllerland“. Der entsprechende Beschluss des Gemeinderats wurde am 23.10.2018 gefasst.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der vorliegenden Planung langfristig die Bereitstellung von Flächen zur Erfüllung der abfallwirtschaftlichen Aufgaben zu gewährleisten, insbesondere der Bereitstellung der geforderten Mindestausstattungen.

Im Vorfeld der Planung wurden auch andere Standorte im Gemeindegebiet auf ihre Eignung untersucht. Der Standort im Bereich des Tennisplatzes hat sich dabei, auch aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen, als am besten geeignet erwiesen. Besonders vorteilhaft ist zudem die Vorprägung durch die bisherige Nutzung sowie die angrenzenden Gewerbegebiete. Der Standort befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Weidach, sodass keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Eine Darstellung von zusätzlichen Bauflächen findet nicht statt. Das Vorhaben berücksichtigt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und erfolgt auf vorgeprägten Flächen. Auf eine gute Eingrünung der geplanten Vorhaben ist zu achten.

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 vor allem 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.

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. UmweltAtlas, FIS-Natur Online – FIN-Web u. a.)
- 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 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.

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung der Eingrünung nicht erzielt wird. Es empfiehlt sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den ersten 3 Jahren nach der Erstellung jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Weitere negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die Funktionalität der geplanten Ersatzhabitate nicht gewährleistet ist. Aus diesem Grund ist 5 Jahre nach Realisierung der einmaligen, vorgezogenen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen (Reptilienstrukturen) ein Monitoringbericht zu erarbeiten und der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim vorzulegen. Bei Bedarf sind dabei ggf. notwendige Maßnahmen zur Nachbesserung zu definieren.

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

6.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf den Flächen der ehemaligen Tennisplätze des TC Westerham soll, in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Rosenheim, ein neuer Wertstoffhof errichtet werden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu der bestehende Bebauungsplan Nr. 79 „Im Müllerland“ zu ändern. Als Voraussetzung hierfür wurde der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Die vorliegende Planung zur Realisierung des neuen Wertstoffhofs entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

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.

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	Gesamtergebnis
Mensch: Lärm- / Luftreinhaltung	gering	gering	gering	gering
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	mittel	mittel	mittel	mittel
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser: Oberflächenwasser / -abfluss	gering	gering	gering	gering

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtergebnis
Wasser: Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 15 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter durch das städtebauliche Vorhaben

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 auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

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

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden bilanziert und entsprechende Maßnahmen zur Kompensation definiert.

Für die geplanten Eingriffe i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf einer Fläche von gesamt circa 1.170 m² besteht ein ermittelter Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 585 m² anrechenbarer Fläche.

Aus Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft durch vorliegende Planung werden Teilflächen im Bereich der kommunalen Ausgleichsfläche Flur Nr. 543/5, Gemarkung Höhenrain in Anspruch genommen.

Ökologisch besonders wertvolle Standorte sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung möglicher negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann die Bebauungsplanänderung als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Feldkirchen-Westerham, den

.....

Johannes Zistl,
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH – Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 83026 Rosenheim erstellt.

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

Kartendienste / Informationssysteme

- BAYERN ATLAS
<https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>
Herausgeber:
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Alexandrastraße 4, 80538 München, 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
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>
Herausgeber:
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LfU BAYERN
z.B. UmweltAtlas, Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb), EnergieAtlas
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>
Herausgeber:
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de

Fachplanungen

- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜDOSTOBERBAYERN
© 2005 – 2021 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Herausgeber:
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- AGRARLEITPLAN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN
Herausgeber:
Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 81925 München
Stand: 1988
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München
Stand: 1978

- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS ROSENHEIM
Herausgeber:
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen,
Rosenkavalierplatz 2, 81925 München
Stand: Dezember 1995
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHFTSPLAN DER GEMEINDE
FELDKIRCHEN-WESTERHAM (APRIL 2016)
- BEBAUUNGSPLAN Nr. 79 „IM MÜLLERLAND“ (21.12.2001)

Fachgutachten

- SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
„Neubau eines Verwertungshofes (Wertstoffsammelstelle), Gemeinde Feldkirchen-
Westerham, Landkreis Rosenheim“
C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Oberer Gra-
ben 3a, 85354 Freising, info@c-h-consult.de
Stand: Juni 2022
- ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG
im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Im Müllerland“
Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, Birkenweg 5,
83410 Laufen, christof.manhart@t-online.de
Stand: 09.06.2020, Überarbeitung 19.03.2023

Fachpläne

- VORENTWURF „NEUBAU EINES WERTSTOFFHOFES“
Plan Nr. 4.1 mit Stand vom 19.09.2021
Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro Weiß, Breslauer Str. 6, 83059 Kolbermoor,
ing.buero.weiss@t-online.de
- ARBEITSPLAN „REPTILIENSTRUKTUREN – ZAUNEIDECHSE“
Wertstoffhof Im Müllerland
Landschaftsarchitekt Robert Haidacher, Chiemseestr. 20, 83022 Rosenheim,
haidacher-landschaftsarchitekt@cablenet.de
Stand: 15.03.2022

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Planungskonzept kommunaler Wertstoffhof Westerham – Ohne Maßstab	1
Abb. 2	Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot umrandet)– o. M. 2	
Abb. 3	Karte Geltungsbereich M 1 : 2.000	3
Abb. 4	Auszug aus Bebauungsplan Nr. 79 „Im Müllerland“, rechtskräftig seit 10.10.2001– Ohne Maßstab	4
Abb. 5	Luftbild (Aufnahmedatum 13.07.2022) mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – Ohne Maßstab	5
Abb. 6	Planungskonzept kommunaler Wertstoffhof Westerham– ohne Maßstab.....	6
Abb. 7	Systemschnitt zur Anlage einer Reptilienstruktur – ohne Maßstab	14
Abb. 8	Luftbild (Aufnahmedatum 13.07.2022) mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – Ohne Maßstab	17
Abb. 9	Vegetationszonen der pnV mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab	24

Abb. 10	Lage und Abgrenzung der FFH-Gebiete (braun schraffiert) im weiteren Umfeld des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – Ohne Maßstab	25
Abb. 11	Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern (rote Flächenschraffur) mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – Ohne Maßstab	25
Abb. 12	Aufgelassener Tennisplatz	
Abb. 13	Blick auf bestehenden Wall	26
Abb. 14	Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab	29
Abb. 15	Auszug aus geologischer Übersichtskarte GÜK200 BGR mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab	29
Abb. 16	Auszug aus Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (gelb umrandet) – o. Maßstab	30
Abb. 17	Auszug aus digitaler Hydrogeologischer Karte dHK100 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab	32
Abb. 18	Darstellung des Trinkwasserschutzgebiet mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – Ohne Maßstab.....	33
Abb. 19	Auszug aus Regionalplan Karte 3 „Landschaft und Erholung“ –Stand 2018 – mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau markiert) – o. Maßstab.	36
Abb. 20	Auszug aus Bayerischem Denkmal-Atlas mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmale (rote Füllfläche) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – Ohne Maßstab	37
Abb. 21	Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen.....	38
Abb. 22	Karte Einstufung des Planungsgebiets M 1 : 2.000	43
Abb. 23	Karte Externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 543/5 mit Kennzeichnung der beanspruchten Fläche (blaue Umrandung) M 1 : 1.000	45

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	21
Tab. 2	Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch	22
Tab. 3	Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch	23
Tab. 4	Beschreibung der umgebenden Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern	26
Tab. 5	Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere	28
Tab. 6	Erheblichkeit zum Schutzgut Boden	31
Tab. 7	Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser.....	34
Tab. 8	Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft	35
Tab. 9	Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild	37
Tab. 10	Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild	38
Tab. 11	Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert	39
Tab. 12	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“	41
Tab. 13	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“	42
Tab. 14	Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf	44
Tab. 15	Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter durch das städtebauliche Vorhaben	50