

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



8. Änderung BPlan Nr. 70 „Thal“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung und Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: Februar 2026
Projekt: 23813

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure
München | Rosenheim | Traunstein

Zweigstelle Rosenheim
Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost
83026 Rosenheim
Tel. +49 (0) 8031 – 30 425 -0
Email: info@begs-gmbh.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin
M. Eng. Lea Baumer, Landschaftsplanung & Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Landes- und Regionalplanung	3
3. Lage und Größe des Planungsgebiets	4
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen.....	5
5. Bestand und Planung, Alternativen	6
5.1 Tatsächliche Ausgangssituation	6
5.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler.....	6
5.1.2 Verkehrserschließung	7
5.1.3 Technische Infrastruktur.....	7
5.1.4 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung	7
5.2 Planung.....	11
5.3 Alternativen.....	12
6. Begründung der Festsetzungen.....	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	13
6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr, Verkehrsflächen	14
6.5 Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	15
6.6 Flächen und Maßnahmen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG.....	16
6.7 Gestalterische Festsetzungen.....	17
6.8 Grünordnerische Festsetzungen und Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
6.9 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	18
6.10 Festsetzungen zum Artenschutz	19
7. Auswirkungen der Planung	19
8. Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung	21
8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung	21
8.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	23
8.3 Merkmale des Vorhabens	24
8.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung	24
8.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch	24
8.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung.....	24
8.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt	24
8.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	25

8.3.6	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels	25
8.4	Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG	26
8.5	Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes	26
8.6	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
8.6.1	Schutzgut Mensch – Lärm- / Lichteinwirkung	30
8.6.2	Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum	31
8.6.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	32
8.6.4	Schutzgut Fläche	34
8.6.5	Schutzgut Boden	36
8.6.6	Schutzgut Wasser	38
8.6.7	Klima und Lufthygiene	40
8.6.8	Schutzgut Landschaftsbild	42
8.6.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	43
8.6.10	Wechselwirkungen	44
8.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	45
8.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	45
8.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	47
8.9.1	Bestandserfassung und Bewertung, Eingriffsflächen	47
8.9.2	Ermittlung der Eingriffsschwere	52
8.9.3	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarf	52
8.10	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	55
8.10.1	Ausgleichsfläche A1: Flur Nr. 652/9 T Gemarkung: Höhenrain, Gemeinde Feldkirchen-Westerham	55
8.10.2	Ausgleichsfläche A2: Flur Nr. 492 T Gemarkung: Höhenrain, Gemeinde Feldkirchen-Westerham	56
8.11	Artenschutzrechtliche Betrachtung	60
8.12	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	61
8.13	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	62
8.14	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	63
8.15	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	63
Literatur- und Quellenverzeichnis		65

1. Anlass und Erforderlichkeit

Für das Grundstück Thal 9 (Flur Nr. 652/2, Gemarkung Höhenrain) liegen der Gemeinde Bauantragsunterlagen vor.

Mit den eingereichten Bauantragsunterlagen wurde beantragt, die bestehende Fertigungshalle in Richtung Westen first- und traufgleich zu verlängern. Zudem soll zwischen den beiden Fertigungshallen eine Überdachung eingebaut werden, um eine trockene Ladezone vorhalten zu können.

Der überplante Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Thal“ (2. Änderung, rechtskräftig seit 08.08.2018) und ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Die geplante bauliche Entwicklung widerspricht v. a. in Bezug auf Lage, Ausdehnung und geplante Nutzung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des geplanten Vorhabens ist der Bebauungsplan zu ändern, der entsprechende Beschluss wurde vom Bauausschuss am 20.04.2023 gefasst.

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

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 2023 (nichtamtliche Lesefassung) als Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim eingestuft. Entsprechend der Karte 1. Raumstruktur des RP 18 (2000) wird Feldkirchen-Westerham als Grundzentrum eingestuft.

Allgemeiner Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung (RP 18 A I 1.1 G – nichtamtliche Lesefassung Stand 20.09.2023).

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 A I 2.1 G 2020). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 18 A I 2.2 G – nichtamtliche Lesefassung Stand 20.09.2023).

Der Verdichtungsraum Rosenheim einschließlich aller weiteren Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich Rosenheim SUR soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden (RP 18 A II 3.1 G – nichtamtliche Lesefassung Stand 20.09.2023).

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich (...) sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen (...) soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden (RP 18 B I 2.1 Z – nichtamtliche Lesefassung Stand 20.09.2023).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1. G (nichtamtliche Lesefassung Stand 20.09.2023) 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 beziehungsweise berücksichtigt die vorher aufgeführten Grundsätze.

Entsprechen der Kartendarstellungen des Regionalplanes werden keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen. Der Bereich befindet sich weder innerhalb Vorrang- noch Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplanung.

3. Lage und Größe des Planungsgebiets

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortsteils Thal, östlich der Kreisstraße RO6.

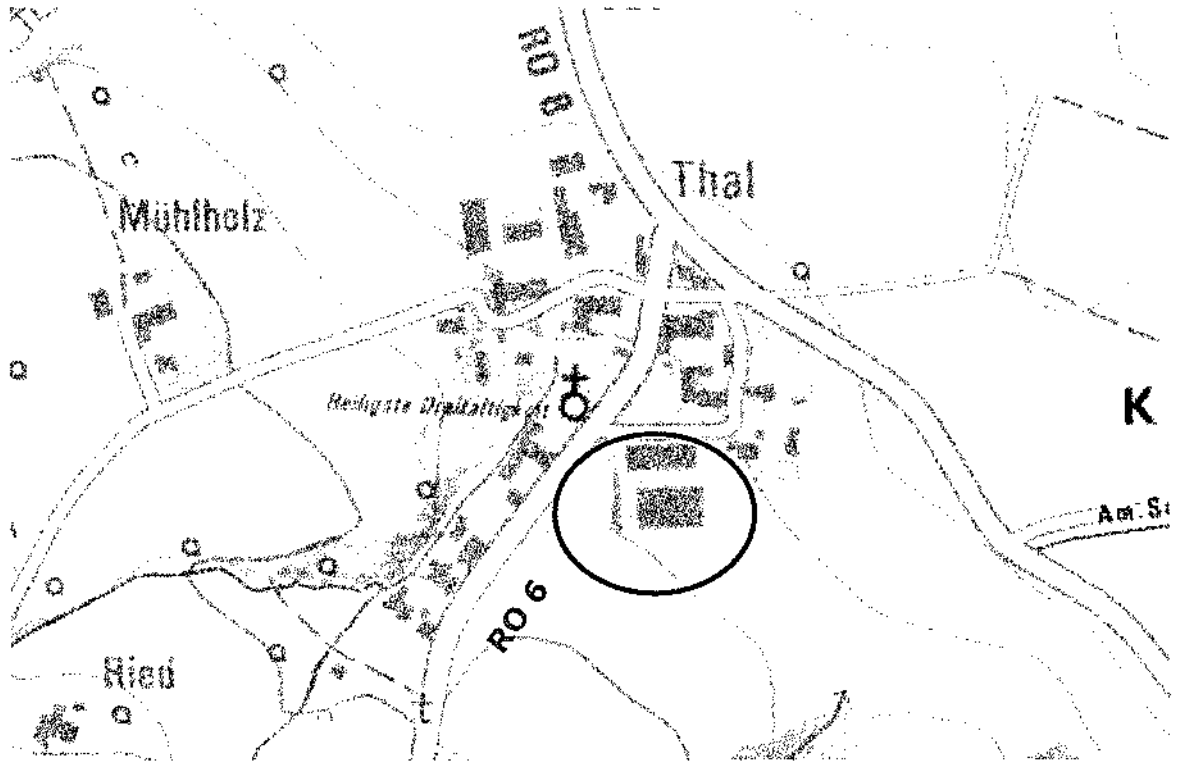


Abb. 1 Auszug aus Topografischer Karte mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2024 StMFH; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 652/3, 652/4, 652/58 und 652/9 der Gemarkung Höhenrain, Gemeinde Feldkirchen-Westerham und weist eine Größe von circa 9.460 m² auf (siehe folgende Karte).

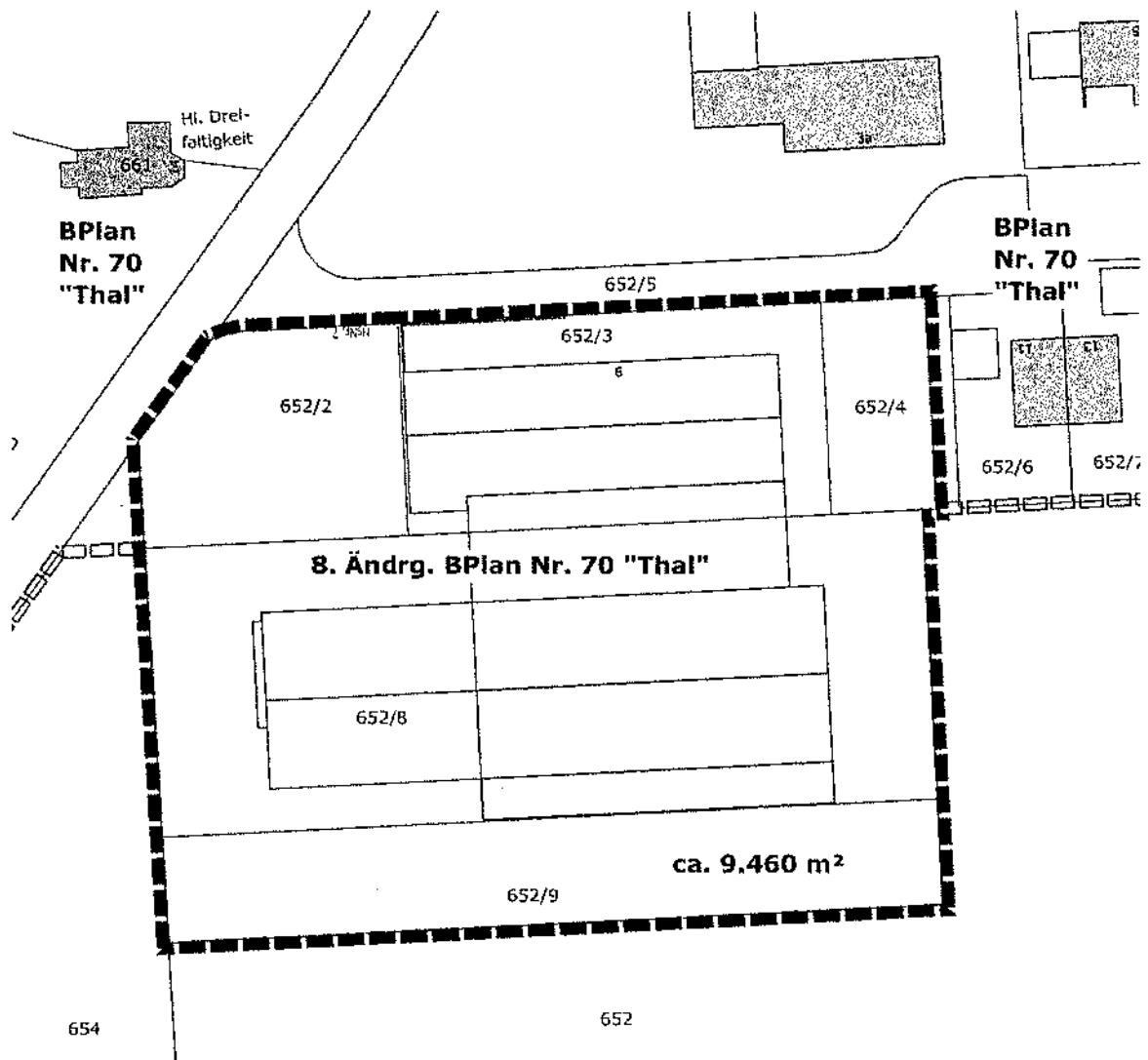


Abb. 2 Karte Geltungsbereich
Kartengrundlage: DFK © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

Für den überplanten Bereich gilt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Thal“, rechtskräftig seit 08.08.2018. Im Bebauungsplan ist der Bereich als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Im nördlichen Planungsgebiet befindet sich auf der Flur Nr. 652/2 ein bislang nicht ausgeschöpftes Baurecht. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt durch Baugrenzen, am vorhandenen Baustand. Im Westen sind Parkplatzflächen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ (GRZ 0,55 für das nördliche Teilgebiet bzw. GRZ 0,4 für das südliche Teilgebiet) und der der maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhe (WH 7,90 m).

Für die gewerblichen Flächen werden differenzierte Festsetzungen zur Entwicklung von Geräuschemissionen getroffen.

In Berücksichtigung der vorhandenen Topografie sind im Süden Flächen für die Errichtung einer bepflanzten Stützmauer vorgesehen. Daran anschließend befinden sich Ausgleichsflächen für die, im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Flächen zur Eingrünung im östlichen Plangebiet dienen zudem als weitere Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahme.

Entlang der westlich tangierenden Kreisstraße sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Es werden textliche Festsetzungen zu Gestaltung baulicher Anlagen und zur grünordnerischen Entwicklung des Gebiets getroffen.

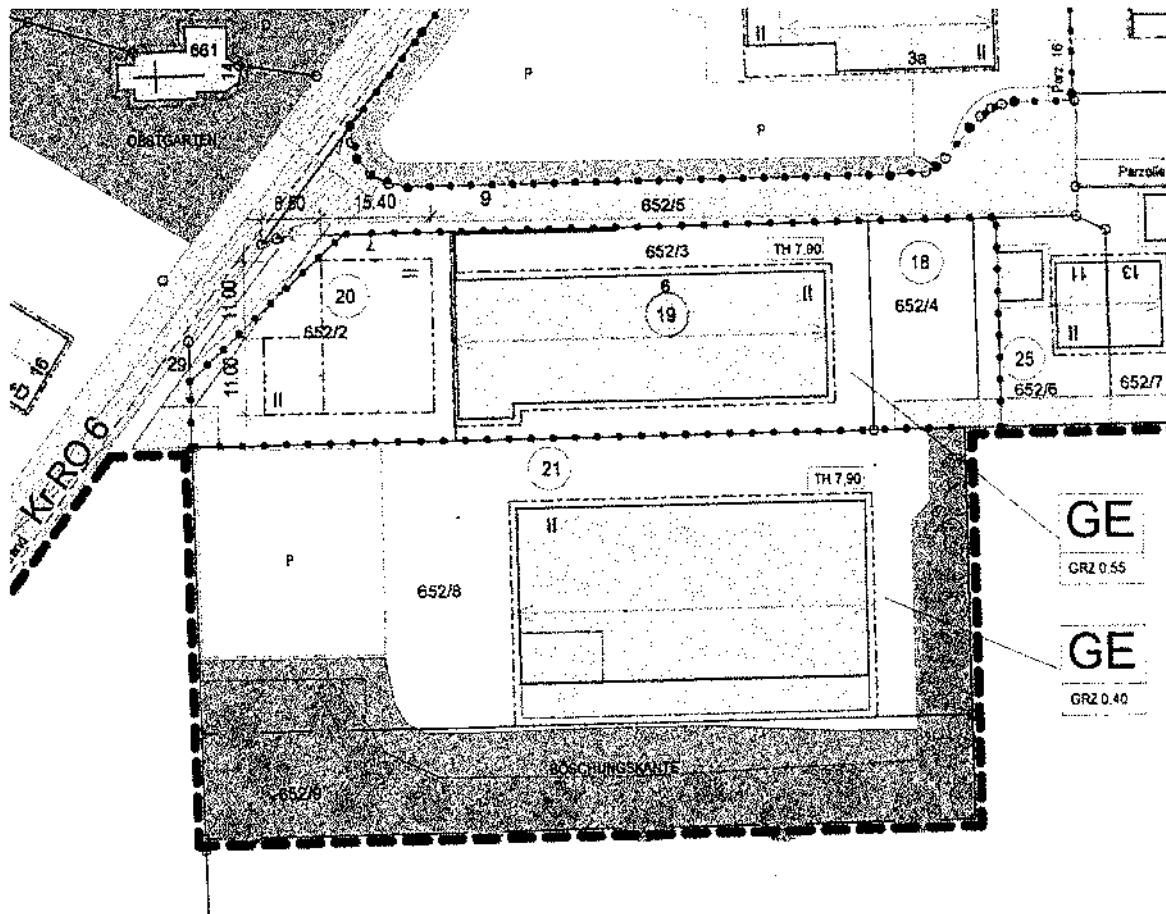


Abb. 3 Auszug aus 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Thal“ – ohne Maßstab
Quelle: © 2018 Gemeinde Feldkirchen-Westerham

5. Bestand und Planung, Alternativen

5.1 Tatsächliche Ausgangssituation

5.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler

Bei dem Ortsteil Thal handelt es sich insgesamt um ein dörflich geprägtes Straßendorf aus überwiegend lockerer Bebauung orientiert an den Erschließungsstraßen, Hofstellen, landwirtschaftliche Nutzflächen, tangierendem Bachlauf einschließlich bachbegleitender Grünstrukturen und innerdörflichen Angerbereichen.

Neben aktiver Landwirtschaft und Gewerbe findet sich auch ein Gasthof. Hakenförmigen Gebäude prägen das Ortsbild. Im Übrigen weisen die Gebäude überwiegend einen betont rechteckigen Grundriss auf.

Der im Planungsgebiet angesiedelte Gewerbebetrieb produziert als Dienstleister im Bereich der technischen Kunststoffteile Sondermaschinen, Prototypen und Nullserien für Unternehmen der Chemie- und Medizintechnik, Automobilbau etc.

Im Bereich der überplanten Grundstücke findet sich im Norden ein Produktions- und Verwaltungsgebäude. Der westlich angrenzende Bereich dient als Firmenparkplatz. Im Süden befindet sich eine weitere Fertigungshalle.

Im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft befindet sich südlich und westlich der Fertigungshalle eine bis zu 6 m hohe Steinmauer.

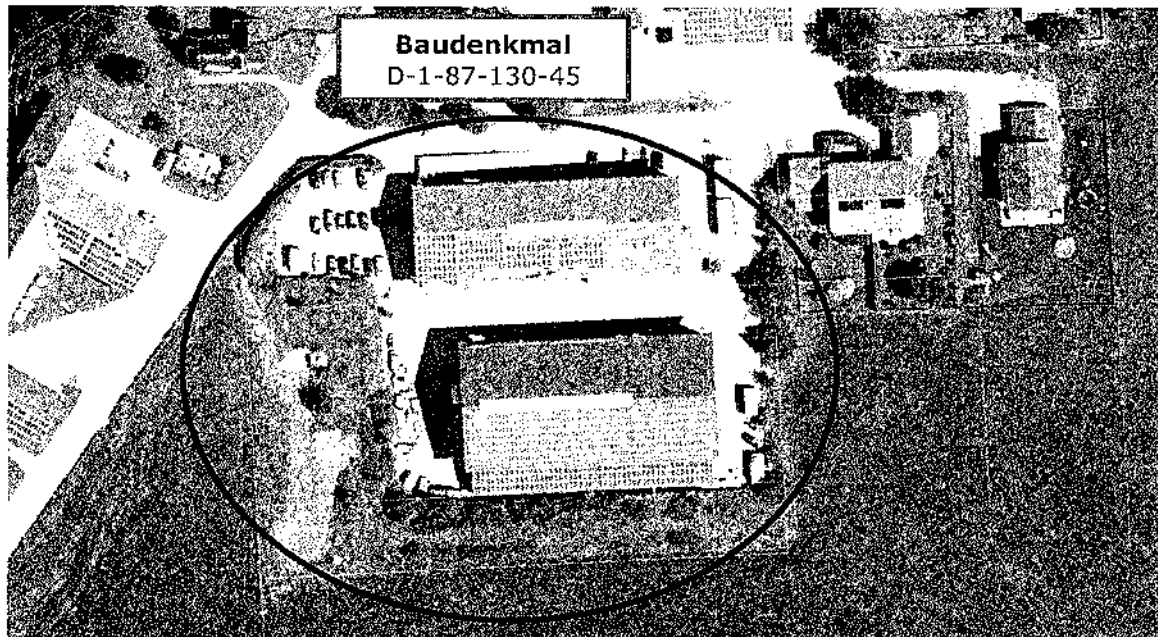


Abb. 4 Auszug aus Luftbild (Befliegung vom 13.07.2022) und Parzellarkarte mit Darstellung des Änderungsbereich (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2024 StMFH; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Denkmäler

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 15.04.2024 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Online-Abfrage vom 10.06.2024). Im Nahbereich des Planungsgebiets befindet sich mit der katholischen Filialkirche „Hl. Dreifaltigkeit“ ein Baudenkmal (Denkmal Nr. D-1-87-130-45). Es handelt sich um einen „Saalbau mit Satteldach und Dachreiter mit Zwiebelhaube, Langhaus im Kern romanisch, Chor 16. Jh., barocker Umbau im 17. Jh.; mit Ausstattung“ (DENKMALLISTE BAYERN © 2024 BLfD).

5.1.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist über eine bestehende Stichstraße erschlossen und an die Kreisstraße RO 6 angebunden.

5.1.3 Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Strukturen angebunden. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung bereitgestellt werden können.

5.1.4 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Schutzgebiete und Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsgebiets und in einem Umfeld von über 3 km befinden sich keine internationale, europäische oder nationale Schutzgebiete gemäß § 23 bis § 29 BNatSchG (Biosphärenreservate, NATURA 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Innerhalb des Planungsgebiets und im näheren Umfeld befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Bei der nächstgelegenen Biotopfläche Nr. 8037-0077-001 „Bachlauf nordöstlich Großhöhenrain“ in einer Entfernung von circa 130 m südlich des Planungsgebiets handelt es sich gewässerbegleitende Auwälder, mesophile Laubwälder, lineare Gewässerbegleitgehölze und unverbautes Fließgewässer.

Grünordnung/Gehölzbestand

Die Grünflächen im südlichen und westlichen Bereich des Planungsgebiets werden regelmäßig gepflegt und weisen einen vereinzelt Baum- und Strauchbestand aus überwiegend heimischen Arten auf. In Teilbereichen besteht ein intensiver Bewuchs mit Brennnessel. Randlich der bestehenden Stützmauer stehen vereinzelt Laubgehölze junger Ausprägung wie bspw. Esche, Feld-Ahorn etc.

Höhenlage/Topografie

Das Gelände innerhalb des Änderungsbereich weist eine differenzierte Ausgangssituation auf. Das eigentliche Betriebsgelände einschließlich Parkplatz liegt im Bereich von circa 532,00 bis 532,50 m ü. NHN und ist annähernd eben.

Die angrenzenden unbebauten Bereiche des Änderungsbereichs weisen ein deutliches süd-nord-gerichtetes Gefälle auf. Im südwestlichen Grenzbereich des Planungsgebiets befindet sich das anstehende Gelände auf einer Höhenlage von circa 543,00 m ü. NHN.

Eine bis zu 6 m hohe Steinmauer gliedert die beiden Bereiche, siehe folgende Abbildungen.



Abb. 5 Ansicht der Stützmauer mit Blick nach Norden

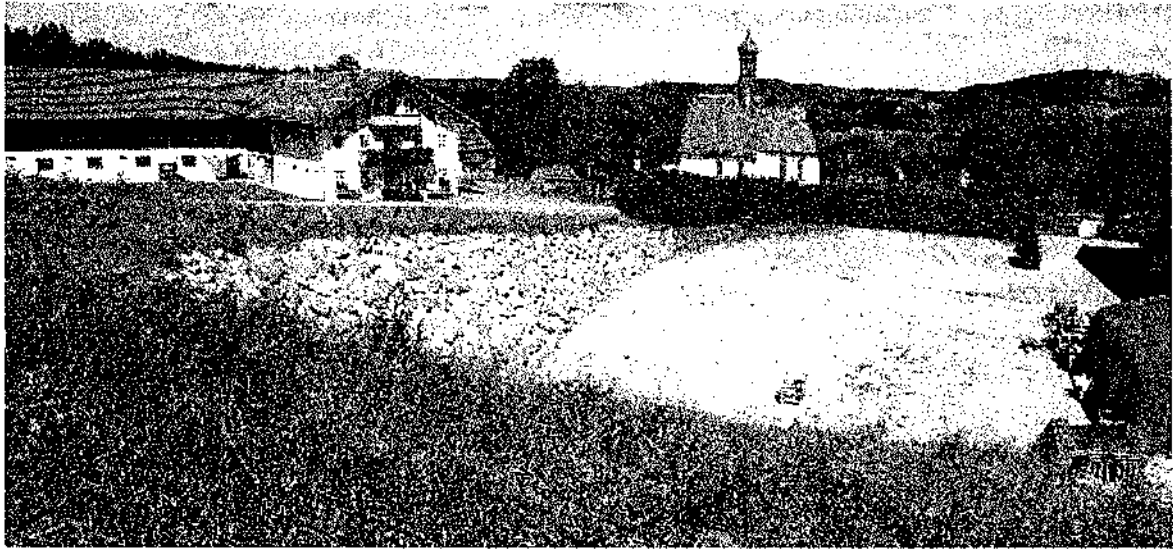


Abb. 6 Ansicht der Stützmauer mit Blick nach Süden

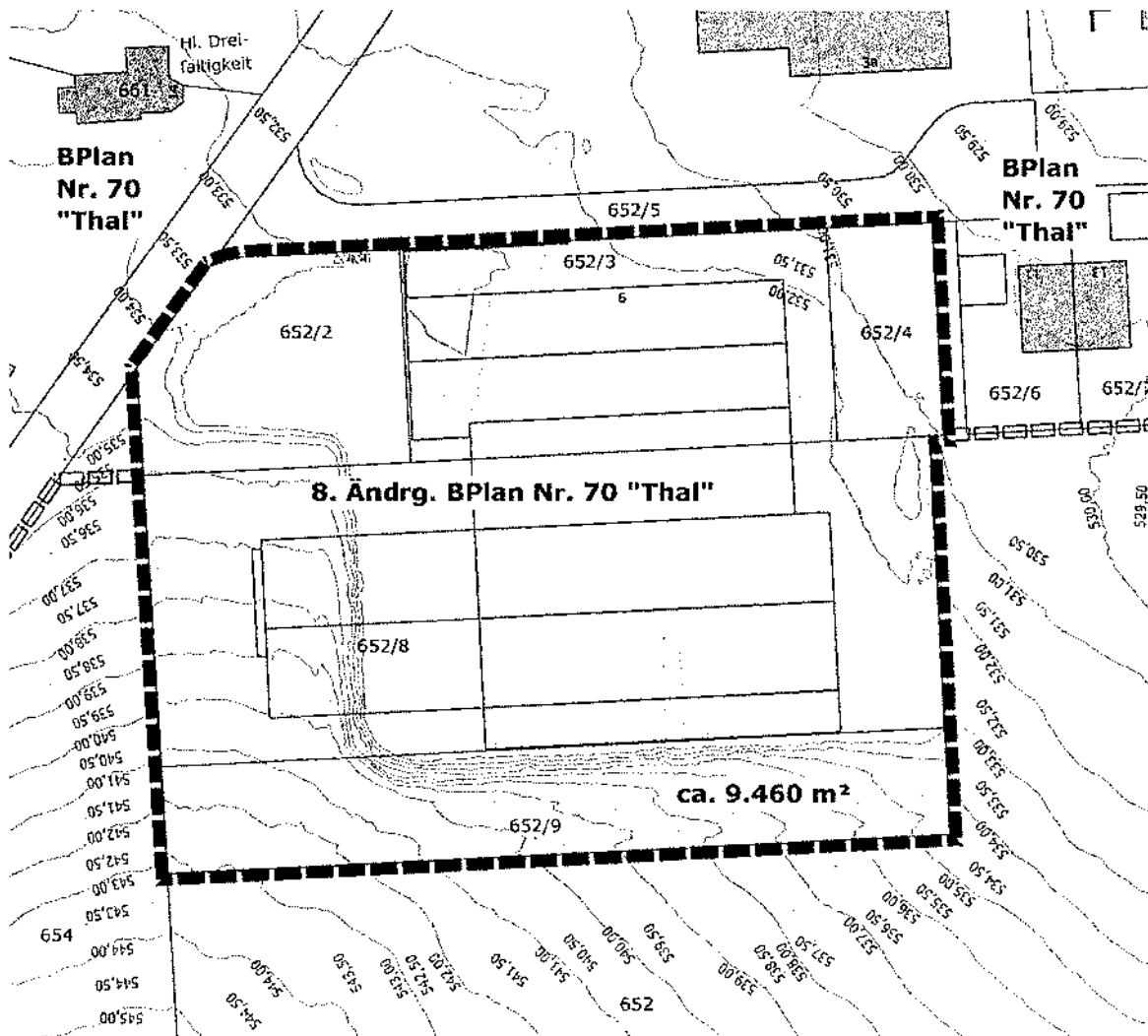


Abb. 7 Darstellung der Flurkarte (April 2024) und der vorhandenen Topografie durch Höhenlinien in m ü. NHN entspr. DGM1 (Losnummer 2020_04 Holzkirchen) im Bereich des Planungsgebiets (schwarze Blockmarkierung) M 1 : 1.000
Kartengrundlage: DFK, DGM1 © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Oberflächengewässer

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer.

Westlich des Planungsgebiets verläuft in einem Abstand von circa 50 m der Scharrenbach (Gewässer III. Ordnung). Randliche Teilbereiche des Planungsgebiets befinden sich daher innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Gefährdungen durch Wasser und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen (Onlineabfrage vom 10.06.2024).

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets keine potenzielle Fließwege bei Starkregen verzeichnet.

Es liegen keine Hinweise auf Georisiken vor.

Weitere Erläuterungen werden im Rahmen der Beschreibung des Schutzguts Wasser im Umweltbericht aufgeführt (siehe Kap. 8.6.6 dieser Begründung).

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet allgemein wie folgt gekennzeichnet. Weitere Erläuterungen werden im Rahmen der Beschreibung des Schutzguts Boden im Umweltbericht aufgeführt (siehe Kap. 8.6.5 dieser Begründung).

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
Ingenieurgeologische Bewertung	Allgemeiner Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft, mittel, teils hoch
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	Nährstoffverfügbarkeit: hoch Pflanzenverfügbares Bodenwasser: mittel Grundwasser: > 20 dm tief Stauwasser: Stau- oder Haftnässe gering oder > 8 dm tief, örtlich auftretend Grobbodengehalt (Steine): mittel steinig, kiesig, grusig Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: sehr carbonatreich Humusgehalt im Oberboden: stark humos
Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort	Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter. Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände. Es handelt sich bereichsweise um humose Böden.

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
Gesteinsklassifikation nach der digitalen Geologischen Karte dGK25	Wechselfolge aus Ton, Schluff, Mergel und Sand, nach Osten zunehmend Kies, sandig, v. a. alpenrandnah und im Untergrund auch verfestigt; vereinzelt Braunkohle
Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)	[L,bn] Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen Mögliche Bodengruppen: GE, GW, SE, SW, GU, UL, UM, UA, TL, TM, TA
Kartierter Boden bis ca. 1 Meter Tiefe am Standort	[30b] Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) .

Tab. 1 Allgemeine Kennzeichnung des Planungsgebiets
Fachdaten: UmweltAtlas Bayern – Boden / angewandte Geologie © 2024 LfU

5.2 Planung

Entsprechend den vorgelegten Bauantragsunterlagen soll die bestehende südliche Fertigungshalle 2 um circa 30 m in Richtung Westen first- und traufgleich verlängert werden.

Zudem soll zwischen den beiden Fertigungshallen eine Überdachung eingebaut werden, um eine trockene Ladezone vorhalten zu können.

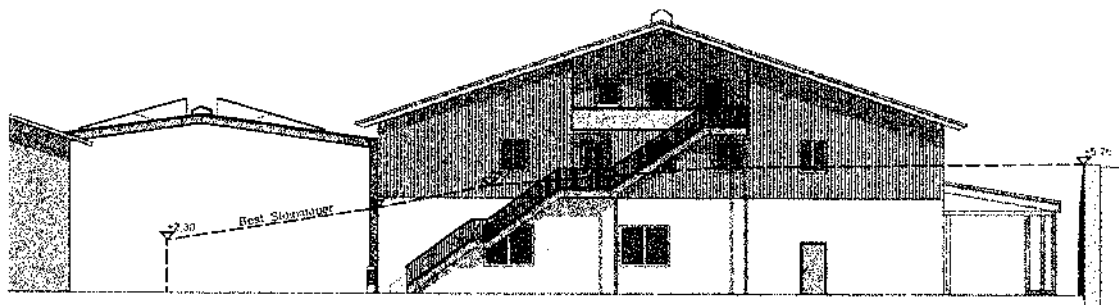


Abb. 8 Geplante Erweiterung / Überdachung - Ansicht Westen – ohne Maßstab
Quelle: Antragsunterlagen zur Erweiterung Fertigungshalle 2 / Errichtung einer Überdachung mit Stand vom 15.11.2022; Verfasser Ingenieurbüro Ludwig Zacek, 83123 Amerang

Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Thal“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 9.460 m². Von dieser Fläche werden etwa 8.360 m² als Baugrundstücke ausgewiesen, wovon entsprechend Festsetzung 70 % (Grundflächenzahl GRZ 0,70) überbaut werden dürfen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rechnerisch somit ca. 5.852 m².

Einen Überblick über die Flächennutzungen innerhalb des Planungsgebiets liefert folgende Flächenbilanzierung.

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m²] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff
Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 9.460 m ²

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m²] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff
Baugrundstücke	
- Gewerbegebiet GE 1: Teilfläche Nord	ca. 3.285 m ²
- Gewerbegebiet GE 2: Teilfläche Süd	ca. 5.075 m ²
Baugrundstücke Gewerbe gesamt	ca. 8.360 m ²
Zweckbestimmende Nutzungen innerhalb der Baugrundstücke: <i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung Eingrünung</i>	
- Gewerbegebiet GE 1: Teilfläche Nord	ca. 365 m ²
- Gewerbegebiet GE 2: Teilfläche Süd	ca. 460 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung Eingrünung gesamt	ca. 825 m ²
Zweckbestimmende Nutzungen innerhalb der Baugrundstücke: <i>Private Verkehrsflächen, Zweckbestimmung betrieblicher Park- platz</i>	
- Gewerbegebiet GE 1: Teilfläche Nord	ca. 630 m ²
- Gewerbegebiet GE 2: Teilfläche Süd	ca. 130 m ²
private Verkehrsflächen, Zweckbestimmung betrieblicher Parkplatz gesamt	ca. 760 m ²
Sonstige Nutzungen	
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	ca. 1.100 m ²
Sonstige Nutzungen gesamt	ca. 1.100 m ²

Tab. 2 Überblick Flächenbilanzierung

5.3 Alternativen

Bei der Nullvariante bleibt der bestehende Betrieb in der jetzigen Form erhalten. Die Entwicklungsspielräume des rechtskräftigen Bebauungsplans sind bereits ausgenutzt. Eine weitere bauliche Entwicklung zur Sicherung des Standorts wäre nicht möglich.

Vorliegende Planung dient der Entwicklung und langfristigen Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Alternative unbebaute Gebiete in Innerortslagen stehen der Gemeinde nicht oder nicht in ausreichender Größe zur Verfügung und lassen zudem immissionsrechtliche und / oder verkehrstechnische Probleme erwarten.

Die geplante Gewerbegebietsausweisung bestätigt die bisherige Planung und ist abgestimmt auf die regionalwirtschaftlichen Gesichtspunkte wie den Strukturerhalt und die Strukturverbesserung, die Schaffung sowie den Erhalt von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen.

6. Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Plananteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 70 "Thal" (16.11.1998) einschließlich bisheriger Änderungen. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese 8. Änderung.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die entsprechenden Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 70 „Thal“ einschl. bisheriger Änderungen verwiesen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird analog der bisherigen Planung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht Bestandteil der Planung.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Wohnnutzung muss jedoch dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein und sich ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich unterordnen.

Im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde durch die Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik C. Hentschel Consult, 85354 Freising eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsrechtlicher Sicht keine Hindernisse gegen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen bestehen, auf das Kapitel 6.6 wird verwiesen.

6.2 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 unterschreitet die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet. Eine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

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).

Die zulässige Grundfläche GR stellt somit ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Der rechnerische Nachweis zur Einhaltung der höchstzulässigen GRZ ist im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung zu führen.

Zulässige Wandhöhe WH

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

Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß wird bei Satteldächern gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.

Bei Flachdächern wird die maximal zulässige Wandhöhe gemessen von Oberkante OK.FFB.EG bis zur Oberkante OK der Attika.

Die festgesetzte Wandhöhe orientiert sich am Bestand und berücksichtigt erforderliche lichte Durchgangshöhen für einen reibungslosen Ablauf des Betriebs.

Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über nächstliegendem Höhenbezugspunkt entsprechend Planeintrag liegen.

6.3 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 berücksichtigt den Baubestand und ist abgestimmt auf das notwendige Raumprogramm für die Entwicklung des bestehenden Betriebs. Berücksichtigt werden zudem erforderliche Abstandsflächen und Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie Einfügung in die umgebende Bebauung.

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

6.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr, Verkehrsflächen

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

Flächen für Nebenanlagen

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.

Bauliche Nebenanlagen sind im Sinne einer zweckentsprechenden Nutzung entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zugelassen, ausgenommen der entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung Eingrünung sowie ausgenommen der festgesetzten Ausgleichsflächen. Dies dient der Gewährleistung einer entsprechenden Eingrünung der geplanten Vorhaben und eines ausreichenden Übergangs von Siedlung zur angrenzenden Landschaft.

Aus Gründen des Ortsbildes sind bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter innerhalb von baulichen Anlagen unterzubringen.

Anlagen für den ruhenden Verkehr: betrieblicher Parkplatz / Stellplätze

Es gilt die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Das vorliegende Konzept bestätigt die derzeit ausgeübte Nutzung im Bereich des betrieblichen Parkplatzes.

Im Sinne eines Planungsspielraums sind weitere nicht überdachte Stellplätze allgemein auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind zur Sicherstellung der zweckgebundenen Nutzung die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung Eingrünung sowie festgesetzte Ausgleichsflächen.

Flächen für Stellplätze dürfen zum Straßenraum hin aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht eingefriedet werden.

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, soweit verkehrstechnische Anforderungen dies zulassen, 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.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung sind zusammenhängende Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern.

6.5 Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Der Bayerische Landtag hat am 13. Dezember 2022 daher das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften (LT-Drs. 18/23363/ GVBl. 2022 S. 704) erlassen. Art. 44a BayBO regelt in diesem Zusammenhang die Photovoltaikpflicht (PV-Pflicht) u. a. für Nichtwohngebäude (Abs. 2).

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich grundsätzlich zum Ziel gesetzt, den Klimaschutz und die Energiewende vor Ort aktiv mitzugestalten. Hierzu soll die Gemeinde möglichst rasch aus eigenen Ressourcen mit Energie in Form von Strom und Wärme versorgt werden.

Dieses Ziel soll erreicht werden durch eine Verminderung des Energieverbrauchs, durch effiziente Energieerzeugung und -nutzung und durch den Einsatz erneuerbarer Energien.

In diesem Zusammenhang wird für das vorliegende Planungsgebiet die PV-Pflicht erweitert. Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule (PV-Module) auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet in diesem Zusammenhang die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches beziehungsweise aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest); Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume.
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50% Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde ergänzt damit die Vorgaben der seit 01.03.2023 geltenden Solarbaupflicht der Bayerischen Bauordnung (Art. 44a). Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Bauwerber wirtschaftlich vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauwerber bei Interesse an einer Solarwärmanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

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

Grundlage für die getroffenen Festsetzungen bildet analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Änderung) die schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr. 1373-2016 / V01 mit Stand vom 12.08.2016 der Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik C. Hentschel Consult, 85354 Freising.

Das Gutachten wurde durch die Ing.-GmbH C. Hentschel Consult überprüft. Die schalltechnische Untersuchung Projekt Nr. 1373-2024 SU V02 mit Stand vom 24.07.2024 bestätigt die getroffenen Festsetzungen.

Die Untersuchung fasst zusammen:

„Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Thal“ (8.Ä BP 70) sollen Mitarbeiterappartements zugelassen werden. Die 8.Ä BP 70 umfasst die Fl.Nrn. 652/2-652/4 sowie 652/8 und 652/9 der Gmkg. Höhenrain und setzt unverändert ein Gewerbegebiet nach §8 BauNVO fest.

Im Rahmen der 8.Ä BP 70 war die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr zu erfassen und zu beurteilen. Der nach DIN 18005: Bl.1:2023-07 anzustrebende Orientierungswert für ein Gewerbegebiet lautet 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 sicher eingehalten wird. Die Immissionsbelastung liegt an der Baugrenze bei 55 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts. Gesonderte Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgrund der festgestellten Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005: Bl.1:2023-07 kann abschließend konstatiert werden, dass außer der –baurechtlich ohnehin erforderlichen– Festlegung einer ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ keine Maßnahmen bzw. Festsetzungen zum Schutz der künftig möglichen schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich vor Straßenverkehrslärm notwendig sind. Im vorliegenden Fall resultiert folgende Mindestanforderung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

- Büro und ähnliches $R'_{w,ges} \geq 33 \text{ dB(A)}$
- Wohnen und Übernachtungsräume $R'_{w,ges} \geq 38 \text{ dB(A)}$.

Hinweis: Für die GE-Flächen der 8.Ä BP 70 wurden im Rahmen der 2.Ä BP 70 Geräuschkontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Die Bezugsflächen ($GE1 = \text{Nord} = 3.250 \text{ m}^2$; $GE2 = \text{Süd} = 4.520 \text{ m}^2$) wurden laut Auftraggeber nicht geändert bzw. vergrößert, so dass die Geräuschkontingente beibehalten werden können. In der Rechtsprechung hierzu heißt es:

Bei der Formulierung der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan ist das Bestimmtheitsgebot zu beachten. Es muss aus dem Bebauungsplan eindeutig hervorgehen, auf welche Fläche sich die Emissionskontingente beziehen, welchen Betrag sie besitzen, auf Grundlage welcher Ausbreitungsrechnung die immissionsseitigen Pegelanteile der einzelnen Teilflächen (sogenannte Immissionskontingente) ermittelt werden sollen und wie in späteren Genehmigungsverfahren die Verträglichkeit von Vorhaben mit den Emissionskontingenten überprüft werden soll.

Wir empfehlen auf Grund dessen, die Bezugsflächen in der 8.Ä BP 70 mit einem Planzeichen darzustellen." (C.H.CONSULT 2024)

6.7 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden i. V. m. Art 81 BayBO zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen.

Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dienen diesem Ziel und sollen zu einer positiven Fernwirkung beitragen.

Durch die geplante Erweiterung der Fertigungshalle sind Abgrabungen des natürlichen Geländes notwendig. Die bestehende Stützmauer wird in diesem Zusammenhang versetzt.

Aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung sind glatte Betonmauern, Beton-Böschungssteine etc. nicht zulässig. Stattdessen sind im Sinne eines erweiterten Lebensraumes Natursteinmauern, Zyklopen – und Quadermauerwerk oder ähnliches zu verwenden. Drahtgitterkörbe (Gabionen) sind ausschließlich befüllt mit Natursteinen zulässig. Im Sinne des Ortsbildes sind Stützmauern allgemein mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen zu gestalten.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen und Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde der landschaftlichen Einbindung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen.

Ein Hauptaugenmerk ist dabei besonders auf den Übergang von Siedlung und Landschaft zu legen. Hier ist es wichtig heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wiederfinden. Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der potenziellen natürlichen Vegetation pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung werden Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Heimische, standort- und klimagerechte Bäume und Sträucher sind z. B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Für Obstbäume wird die Verwendung alter bewährter Sorten empfohlen.

Die Verwendung von Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, von buntlaubigen Gehölzen sowie von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen.

Geschnittene und freiwachsende Hecken sind innerhalb des gesamten Planungsgebiets zulässig. Allerdings dürfen hierfür nur heimische Laubgehölze verwendet werden, um den dörflichen Charakter zu unterstützen.

Im Sinne einer naturnahen Gestaltung und als Kompensationsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie als erweitertes Lebensraumangebot sind Flächen für den Erhalt und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von störenden Eingriffen, Ablagerungen, Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten. Diese Eingrünungsflächen sind mit freiwachsenden Heckenelementen, bevorzugt aus heimischen Vogelschutz- und -nährgehölzen zu bepflanzen.

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen 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.

Im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser, einer Verbesserung des Umgebungsklimas sowie als erweiterter Lebensraum sind Flachdächer dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung gilt nicht für Flächen für notwendige technische Anlagen.

Siedlungsökologisch sinnvolle Nutzungen dürfen sich nicht gegenseitig ausschließen. Die gewünschte Sonnenenergienutzung auf Flachdächern in Form von Solarwärme- und Solarstromanlagen ist in aufgeständerter Form zu wählen, so dass Energienutzung und Dachbegrünung auf der gleichen Fläche erfolgen.

Photovoltaikmodule und andere Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können sehr gut mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. Da eine Dachbegrünung im Sommer die unmittelbare Außenluft kühlt, bestehen die Vorteile einer Kombination unter anderem in einer Effizienzsteigerung der Module.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind zulässig, ausgenommen im Bereich der mittels Planzeichen festgesetzten Ausgleichsflächen.

An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstücks anzugleichen.

6.9 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Thal“ definierten Ausgleichsflächen werden durch vorliegende Planung grundsätzlich bestätigt. Diese Ausgleichsflächen wurden bislang nur in Grundzügen umgesetzt. Vor dem Hintergrund einer erneuten Bearbeitung im Rahmen der Bauleitplanung wurden die Festsetzungen überprüft und zur Sicherstellung des gewünschten Entwicklungsziels inhaltlich fortgeschrieben.

Zur Sicherstellung der gewünschten Entwicklung und der Funktion der Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und die Anlage von KFZ-Stellplätzen innerhalb der im Planteil festgesetzten Ausgleichsflächen allgemein nicht zugelassen.

Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist zur Gewährleistung der vorgesehenen Entwicklungsziele ebenfalls nicht zugelassen.

Die Ausgleichsflächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen parallelen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Mit dieser Bebauungsplanänderung liegt grundsätzlich ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die Eingriffsflächen bilanziert und ein erforderlicher Ausgleichsbedarf ermittelt, siehe hierzu Kap. 8.9 dieser Begründung.

Die durch vorliegende Planung erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden daher zusätzlich auf externem Gebiet in Form von freiwachsenden Hecken als vorgelagerter Waldmantel sowie Extensivgrünland nachgewiesen, siehe auch Kap. 8.10 dieser Begründung.

Flächen im Privateigentum sind vor Satzungsbeschluss mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit durch Grundbucheintrag (dingliche Sicherung zu Gunsten des Freistaats Bayern) oder einer Reallast entsprechend zu sichern. Die Realisierung der Maßnahmen und Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens im ersten Jahr nach Beginn des geplanten Eingriffs zu erfolgen.

6.10 Festsetzungen zum Artenschutz

Zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden Festsetzungen zum Artenschutz getroffen.

Es handelt sich dabei um Vorgaben zu möglichen Rodungs- und Abbrucharbeiten sowie zur Räumung des Baufelds. Weitere Festsetzungen dienen der Vermeidung von Tötungen durch Vogelschlag. Um Störungen von nachtaktiven Insekten, Gebäudebrütern und Fledermäusen zu vermeiden werden zudem Vorgaben zu Ausmaß und Umfang von Außenbeleuchtungen getroffen.

7. Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde verfolgt mit vorliegender Planung das Ziel der Entwicklung und langfristigen Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Alternative unbebaute Gebiete in Innerortslagen stehen der Gemeinde nicht oder nicht in ausreichender Größe zur Verfügung und lassen zudem immissionsrechtliche und / oder verkehrstechnische Probleme erwarten.

Die geplante Gewerbegebietsausweisung bestätigt die bisherige Planung und ist abgestimmt auf die regionalwirtschaftlichen Gesichtspunkte wie den Strukturerhalt und die Strukturverbesserung, die Schaffung sowie den Erhalt von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

Das Ortsbild wird sich aufgrund der geplanten Baumasse jedoch verändern. Die vorliegende Planung orientiert sich jedoch grundlegend am umgebenden Baubestand.

Durch begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Vorgaben zur Sicherstellung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung wird sich das Vorhaben voraussichtlich gut in die umgebende Bebauung einbinden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Im Nahbereich des Planungsgebiets befindet sich mit der katholischen Filialkirche „Hl. Dreifaltigkeit“ ein Baudenkmal (Denkmal Nr. D-1-87-130-45). Es handelt sich um einen *„Saalbau mit Satteldach und Dachreiter mit Zwiebelhaube, Langhaus im Kern romanisch, Chor 16. Jh., barocker Umbau im 17. Jh.; mit Ausstattung“* (DENKMALLISTE BAYERN © 2024 BLfD). Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden

Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist entsprechend den vorhandenen Gegebenheiten in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten. Ein vorgeschalteter Rückhalt und teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Randbereichen der versiegelten Flächen über Rigolen oder breitflächige Mulden wird empfohlen.

Westlich des Planungsgebiets verläuft in einem Abstand von circa 50 m der Scharrenbach (Gewässer III. Ordnung). Randliche Teilbereiche des Planungsgebiets befinden sich daher innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Die 7-Jahresfrist gemäß § 42 BauGB ist für das Planungsgebiet nicht abgelaufen, in die ausgeübte Nutzung wird durch diese Bebauungsplanänderung jedoch nicht eingegriffen.

Die Bebauungsplanänderung wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und Grundstückseigentümern durchgeführt. Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 41 BauGB können dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, werden durch diese Bebauungsplanänderung voraussichtlich aber nicht begründet.

Verkehr

Mit der baulichen Entwicklung des Betriebs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden.

Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll nach der in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Der Klimaschutz soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, umgesetzt werden.

Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas wie zum Beispiel die Verringerung CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Hitzebelastung</u> (wie z.B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung.
<u>Extreme Niederschläge</u>	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
(wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Entwicklung von Bauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Energieeinsparung / regenerative Energien</u> (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung. Sparsame Erschließung von Bauflächen. Vorgaben zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarmindestfläche). Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.
<u>Vermeidung von CO₂-Ausstoß, Förderung der CO₂-Bindung</u> (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO ₂ -neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Pflanzung von Gehölzen.

Tab. 3 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

8. Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung

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.

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung

Für das Grundstück Thal 9 (Flur Nr. 652/2, Gemarkung Höhenrain) liegen der Gemeinde Bauantragsunterlagen vor. Mit den eingereichten Bauantragsunterlagen wurde beantragt, die bestehende Fertigungshalle in Richtung Westen first- und traufgleich zu verlängern. Zudem soll zwischen den beiden Fertigungshalle eine Überdachung eingebaut werden, um eine trockene Ladezone vorhalten zu können.

Der überplante Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Thal“ (2. Änderung, rechtskräftig seit 08.08.2018) und ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Die geplante bauliche Entwicklung widerspricht v. a. in Bezug auf Lage, Ausdehnung und geplante Nutzung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des geplanten Vorhabens ist der Bebauungsplan zu ändern, der entsprechende Beschluss wurde vom Bauausschuss am 20.04.2023 gefasst. Die Änderung des Bebauungsplans entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Vorliegende Planung dient der Entwicklung und langfristigen Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Alternative unbebaute Gebiete in Innerortslagen stehen der Gemeinde nicht oder nicht in ausreichender Größe zur Verfügung und lassen zudem immissionsrechtliche und / oder verkehrstechnische Probleme erwarten. Die geplante Gewerbegebietsausweisung bestätigt die bisherige Planung und ist abgestimmt auf die regionalwirtschaftlichen Gesichtspunkte wie den Strukturertalt und die Strukturverbesserung, die Schaffung sowie den Erhalt von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen.

Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung entspricht beziehungsweise berücksichtigt die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung. Entsprechen der Kartendarstellungen des Regionalplanes werden keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen. Der Bereich befindet sich weder innerhalb Vorrang- noch Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplanung.

Lage und Größe des Planungsgebiets

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortsteils Thal, östlich der Kreisstraße RO6.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 652/3, 652/4, 652/58 und 652/9 der Gemarkung Höhenrain, Gemeinde Feldkirchen-Westerham und weist eine Größe von circa 9.460 m² auf (siehe folgende Karte).

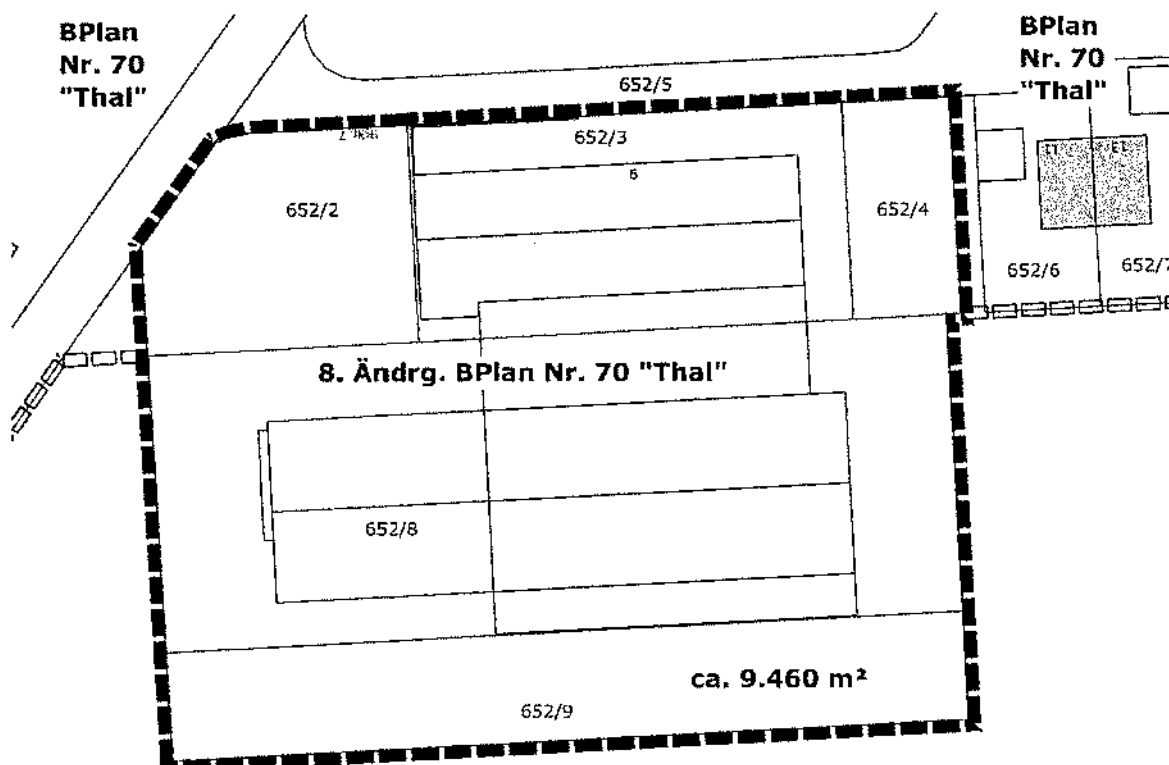


Abb. 9 Karte Geltungsbereich
Kartengrundlage: DFK © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

Das Planungsgebiet ist über eine bestehende Stichstraße erschlossen und an die Kreisstraße RO 6 angebunden.

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Strukturen angebunden. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung bereitgestellt werden können.

Höhenlage/Topografie

Das Gelände innerhalb des Änderungsbereich weist eine differenzierte Ausgangssituation auf. Das eigentliche Betriebsgelände einschließlich Parkplatz liegt im Bereich von circa 532,00 bis 532,50 m ü. NHN und ist annähernd eben.

Die angrenzenden unbebauten Bereiche des Änderungsbereichs weisen ein deutliches süd-nord-gerichtetes Gefälle auf. Im südwestlichen Grenzbereich des Planungsgebiets befindet sich das anstehende Gelände auf einer Höhenlage von circa 543,00 m ü. NHN.

Eine bis zu 6 m hohe Steinmauer gliedert die beiden Bereiche.

8.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Thal“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 9.460 m². Von dieser Fläche werden insgesamt circa 8.365 m² als Baugrundstücke ausgewiesen, wovon entsprechend Festsetzung 70 % (Grundflächenzahl GRZ 0,70) überbaut werden dürfen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rechnerisch somit ca. 5.856 m².

Einen Überblick über die Flächennutzungen innerhalb des Planungsgebiets liefert folgende Flächenbilanzierung.

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m²] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff
Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 9.460 m ²
Baugrundstücke	
- Gewerbegebiet GE 1: Teilfläche Nord	ca. 3.285 m ²
- Gewerbegebiet GE 2: Teilfläche Süd	ca. 5.075 m ²
Baugrundstücke Gewerbe gesamt	ca. 8.365 m ²
Zweckbestimmende Nutzungen innerhalb der Baugrundstücke: <i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung Eingrünung</i>	
- Gewerbegebiet GE 1: Teilfläche Nord	ca. 365 m ²
- Gewerbegebiet GE 2: Teilfläche Süd	ca. 460 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung Eingrünung gesamt	ca. 825 m ²
Zweckbestimmende Nutzungen innerhalb der Baugrundstücke: <i>private Verkehrsflächen, Zweckbestimmung betrieblicher Parkplatz</i>	
- Gewerbegebiet GE 1: Teilfläche Nord	ca. 630 m ²
- Gewerbegebiet GE 2: Teilfläche Süd	ca. 130 m ²
private Verkehrsflächen, Zweckbestimmung betrieblicher Parkplatz gesamt	ca. 760 m ²
Sonstige Nutzungen	
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	ca. 1.100 m ²
Sonstige Nutzungen gesamt	ca. 1.100 m ²

Tab. 4 Überblick Flächenbilanzierung

8.3 Merkmale des Vorhabens

8.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Landkreises und der Eigentümer gesichert.

8.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird voraussichtlich im Rahmen des normalen gewerblichen Bedarfs liegen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen festgesetzt und erweitert die seit dem 01.03.2023 geltenden Solarbaupflicht des Bayerischen Bauordnung für Gewerbe- und Industriegebiete. Des Weiteren wird die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region Großhöhenrain grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen bestätigt. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen.

Weitere Informationen können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern <https://www.energieatlas.bayern.de>

8.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung

Das Planungsgebiet befindet sich angrenzend an die Kreisstraße RO 6. Durch das Verkehrsaufkommen der Kreisstraße bestehen Vorbelastungen durch Immissionen wie Lärm, Licht, Staub, Erschütterungen u. ä.

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erarbeitete schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr. 1373-2016 / V01 mit Stand vom 12.08.2016 der Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik C. Hentschel Consult, 85354 Freising befindet sich derzeit in der Überprüfung bzw. Überarbeitung. Ergebnisse des Schallschutzgutachtens sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen und bei Bedarf in die vorliegende Planung einzuarbeiten.

Belastungen durch Lärm, Licht und Staub entstehen zudem beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die vergleichsweise geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während des geplanten Betriebs der Ferienanlage ist nicht mit einer erheblichen Umweltverschmutzung zu rechnen.

8.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Das Vorhaben erfordert kein Lagern, Umgang, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG beziehungsweise der GefStoffV, Gefahrengütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen.

Durch die zulässigen Nutzungsarten ist eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen.

Die Gebäude und baulichen Anlagen sind gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Nachteilige Veränderungen der Eigenschaften von Gewässern, hier Grundwasser, sind daher nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen (Onlineabfrage vom 10.06.2024).

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets keine potenzielle Fließwege bei Starkregen verzeichnet.

Unfall- / Störfallrisiken, zum Beispiel durch bei Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Katastrophen wie zum Beispiel Erdbeben sind aufgrund der topographischen und geologischen Lage nicht zu erwarten. Es liegen keine Hinweise auf Georisiken vor.

Im Nahbereich des Planungsgebiets befindet ein Baudenkmal. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

8.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans ist gekennzeichnet durch eine Ortsrandlage.

Südlich und östlich des Planungsgebiets befinden sich ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland / Grünland). Im Übrigen schließt der dörflich geprägte, im Zusammenhang bebaute Bereich von Thal an das Planungsgebiet.

Eine Veränderung der angrenzenden Bereiche mit negativen Umweltauswirkungen ist in absehbarer Zeit nicht gegeben. Auch an der Kreisstraße RO 6 sind keine Veränderungen geplant.

Es ergeben sich dadurch weder aus der Bestandssituation noch aus beabsichtigten Planungen Umweltaspekte, die kumulativ zu berücksichtigen sind.

8.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass in Folge des Klimawandels die Klimadaten in Thal einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Starkregenereignissen und ähnlichem. Dem sommerlichen Hitzeschutz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel

- Gebäudehülle hochwertiger ausgeführt als die gesetzlichen Mindestanforderungen vorgeben,
- umfangreiche Durchgrünung, ausreichender Grünflächenanteil,
- offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen mit Verdunstungsleistung,
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

Soweit auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zulässig, werden entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans getroffen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, GEG, EEG, BayBO etc.) ist der Schadstoffausstoß und damit die Auswirkungen auf das Klima auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen. Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während Nutzung der Gebäude (inkl. ruhendem Verkehr) ist nicht mit einer erheblichen und klimarelevanten Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und dem angrenzenden Verkehrswegesystem nicht wesentlich erhöhen. Negative Auswirkungen auf das Klima sind allenfalls im geringen Maß vorhanden. Es ist zudem davon auszugehen, dass durch einen in den kommenden Jahren steigenden Anteil emissionsarmer Fahrzeuge (z.B. rein elektrisch betriebene PKW) im mobilen Individualverkehr (MIV) die Auswirkungen abnehmen werden.

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

In Anwendung des § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG und unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum UVPG ist für das vorliegende Vorhaben aufgrund der festgesetzten Grundfläche deutlich unterhalb des zulässigen Schwellenwerts von 20.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

8.5 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, TA Luft LAI Licht	- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, - gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, - Beachtung des Trennungsgrundsatzes.	Das überwiegende Planungsgebiet ist durch die vorhandene gewerbliche Nutzung vorgeprägt. Die vorliegende sachverständige Untersuchung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen wird überarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Rahmen des weiteren Planungsverlaufs zu berücksichtigen. Nach derzeitiger Einschätzung sind keine grundsätzlichen Hindernisse gegen die geplante Erweiterung der vorhandenen Nutzung erkennbar.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	- 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.	Die allgemeinen Bodenverhältnisse Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Bodenaufbau liegen nicht vor. Eingriffsminimierung durch die Überplanung einer bereits genutzten und teilweise versiegelten Fläche. Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen. 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. Altlasten sind nicht bekannt.
WHG, BauGB	- Grundwasser- und Fließgewässerschutz, - 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	Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor. 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 Bodenzon anzustreben. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Konzept zur Oberflächenwasserbeseitigung vorzulegen.
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	- Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass ▪ 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.	Die Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren aufgestellt. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft sind daher zu untersuchen und zu bilanzieren. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe sind zu bestimmen. Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets von Bayernnetz-Natur-Projekten. Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dem Vorhaben nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen. 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.
BauGB iVm BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.	Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD befindet sich im Nahbereich ein Baudenkmal. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzu-reichen ist.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		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.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	- 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: ▪ 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.	Die vorliegende Planung berücksichtigt die Ziele der Raumordnung. Das Vorhaben basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt. Die Versiegelung wird durch die Nachnutzung einer bereits genutzten und zum Teil versiegelten Fläche beschränkt bzw. begrenzt. Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde. Der Flächenbedarf der vorliegenden Planung orientiert sich an Vorgaben des bestehenden Betriebs, bei denen ein Raum- und Außenkonzept klar vorgegeben ist. Die Flächenausweisung berücksichtigt dabei i.S. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die erforderliche Größe. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Nutzung vorgeprägt. Die äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Rosenheim	Für das Planungsgebiet sind entsprechend dem ABSP Bayern für den Landkreis Rosenheim keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP	Darstellung des Plangebiets als Gewerbefläche.	Die Bebauungsplanänderung wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

Tab. 5 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

8.6 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 Orteinsicht 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.

8.6.1 Schutzgut Mensch – Lärm- / Lichteinwirkung

8.6.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Lärm

Grundlage für die getroffenen Festsetzungen bildet analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Änderung) die schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr. 1373-2016 / V01 mit Stand vom 12.08.2016 der Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik C. Hentschel Consult, 85354 Freising.

Das Gutachten wurde durch die Ing.-GmbH C. Hentschel Consult überprüft. Die schalltechnische Untersuchung Projekt Nr. 1373-2024 SU V02 mit Stand vom 24.07.2024 bestätigt die getroffenen Festsetzungen.

Das Planungsgebiet wird im Westen durch die Kreisstraße RO 6 begrenzt. Negative Lärmeinwirkungen durch das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße und somit Vorbelastungen des Schutzguts Mensch sind im Umfeld des Vorhabens daher grundsätzlich gegeben.

Licht

Für alle Lebewesen auf der Erde ist der durch die Rotation des Planeten bedingte natürliche Wechsel zwischen hellem Tag und dunkler Nacht der grundlegendste Rhythmus. Durch den Einfluss von künstlicher Beleuchtung werden diese Lichtverhältnisse, vordringlich in der Nacht, durch den Menschen beeinflusst. Durch künstliche Lichtquellen kann es zu Blendung und einer Aufhellung der Nachtlandschaft kommen, was neben wildlebenden Tierarten und Insekten auch den Menschen beeinträchtigen kann.

Die Helligkeit des Himmels wird mit Hilfe eines „Sky Quality Meters“ gemessen und der Einfachheit halber dann als „SQM-Wert“ bezeichnet. Es gilt die Regel: Je höher der SQM-Wert, desto dunkler der Nachthimmel. Entsprechend Weltatlas der künstlichen Nachthimmelshelligkeit 2015 wird der SQM-Wert für Thal mit 21,35 beziffert und entspricht somit noch einem sehr dunklen Himmel („Landhimmel“) (Online-Abfrage lightpollutionmap.info vom 11.06.2024).

Kunstlicht wurde aufgrund der schädlichen Wirkung auf Menschen und Tiere im Bundesimmissionsschutzgesetz unter bestimmten Bedingungen als schädliche Umweltauswirkung erfasst.

Um Verbotstatbestände nach BNatSchG zu vermeiden ist deshalb bei Bauten, von denen Lichtimmissionen ausgehen, grundsätzlich die Wirkung des emittierten Lichts zu prüfen und auf das geringstmögliche Maß abzusenken.

Durch die tangierende Kreisstraße ist durch den nächtlichen Verkehr mit Lichteinwirkungen auf das Planungsgebiet zu rechnen. Insbesondere da der Ortseingangsbereich nahe des Plangebietes liegt und somit starke Lichteinwirkungen durch Fernlicht von Kfz als wahrscheinlich zu bewerten sind.

Durch die Reflexion von Sonnenlicht an glatten Fassaden oder spiegelnden Gebäudeelementen wie Jalousien, Metallverkleidungen und unter Umständen auch an Fensterflächen treten z. T. auch tagsüber punktuell hohe Leuchtdichten auf, welche zu Blendwirkungen führen können. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits eine punktuelle Blendwirkung durch Reflexionen vorhanden. Eine Datenaufnahme vor Ort fand nicht statt.

8.6.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Belastungen durch Lärm entstehen beim Neubau der geplanten Gewerbebauten sowie deren Erschließung. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich jedoch um temporäre Störungen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als gering erheblich zu bewerten.

8.6.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Realisierung der Planung wird ggf. zu zusätzlichen Lärmbelastungen führen.

Zur Beurteilung der detaillierten schalltechnischen Situation und möglicher Immissionskonflikte wird derzeit ein entsprechendes Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Die zusätzlichen anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden deshalb nach derzeitiger Einschätzung als gering eingestuft.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen. Für die Beleuchtung des Bereichs (Zugewegungen, Erschließungsflächen etc.) sind zum Artenschutz alle Leuchtmittel mit nach unten abstrahlenden Lichtkegeln zu versehen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vogel und Fledermäuse sind zudem lediglich in den Zugangsbereichen Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (warmweiße Leuchtkörper, LED) zulässig. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen).

8.6.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung

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

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

8.6.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

8.6.2.1 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. 70 „Thal“. Im Bebauungsplan wird der Bereich im Wesentlichen als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Erholungseignung im und angrenzend an das Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung und der tangierenden Kreisstraße allgemein eingeschränkt.

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

8.6.2.2 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.

8.6.2.3 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. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

8.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

8.6.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes

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, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen.

Der Planungsgebiet befindet sich innerhalb der pnV des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation“ [Legendeneinheit M6cT].

Schutzgebiete und Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsgebiets und in einem Umfeld von über 3 km befinden sich keine internationale, europäische oder nationale Schutzgebiete gemäß § 23 bis § 29 BNatSchG (Biosphärenreservate, NATURA 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Innerhalb des Planungsgebiets und im näheren Umfeld befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Bei der nächstgelegenen Biotopfläche Nr. 8037-0077-001 „Bachlauf nordöstlich Großhöhenrain“ in einer Entfernung von circa 130 m südlich des Planungsgebiets handelt es sich gewässerbegleitende Auwälder, mesophile Laubwälder, lineare Gewässerbegleitgehölze und unverbautes Fließgewässer.

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

Realnutzung

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Nutzung in weiten Teilen geprägt.

Die unbebauten Grünflächen im südlichen und westlichen Bereich des Planungsgebiets werden regelmäßig gepflegt und weisen einen vereinzelt Baum- und Strauchbestand aus überwiegend heimischen Arten auf. In Teilbereichen besteht ein intensiver Bewuchs mit Brennesel. Randlich der bestehenden Stützmauer stehen vereinzelt Laubgehölze junger Ausprägung wie bspw. Esche, Feld-Ahorn etc.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein dominierender Baumbestand.

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzengruppen

Aufgrund der Strukturausstattung im Änderungsbereich ist nach derzeitiger Einschätzung ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb von Gebieten von Bayernnetz-Natur-Projekten.

8.6.3.2 Baubedingte Auswirkungen

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete sowie der benachbarten Biotopflächen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet allgemein 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.

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

Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit geringer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht. Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets gehen keine Quartiere für artenschutzrechtlich relevante Tierarten verloren. Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

8.6.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Änderungsbereich weist durch die vorhandene Nutzung eine Vorbelastung auf. Die bislang unbebauten Flächen besitzen keine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt.

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.

Bei den geplanten Neupflanzungen von Gehölzen ist entsprechend Festsetzung eine standort- und klimagerechte und eine, sich an der potenziellen natürlichen Vegetation orientierende 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 verloren.

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

Für potenziell vorkommende Nahrungsgäste gehen durch die vorliegende Planung, in Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, begrenzt Teile des Nahrungslebensraumes verloren. In den unmittelbar angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind jedoch geeignete und erreichbare Nahrungshabitate in gleicher oder besserer Qualität vorhanden. Deshalb und aufgrund der Größe der Gesamtjagdreviere sowie der Ausweichmöglichkeit auf benachbarte Flächen ist der Verlust von Teilhabiträumen als gering erheblich einzustufen.

Die überplanten Ergänzungsbereiche weisen keine wertvollen und geschützten Biotopstrukturen auf. Das Gebiet weist aufgrund der tangierenden Kreisstraße grundsätzlich eine Vorbelastung auf.

Mit der Erweiterung des bestehenden Betriebs ist grundsätzlich eine neue Situation der Lichteinwirkung gegeben. Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Regelungen werden die Auswirkungen nach derzeitiger Einschätzung als gering erheblich eingestuft.

In Anbetracht der vorhandenen Nutzungen und der Erweiterungsflächen in vergleichsweise geringfügigem Umfang sowie aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Eingrünung sind erhebliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten. Die zusätzlichen anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit in der Gesamtbetrachtung insgesamt als gering erheblich eingestuft.

8.6.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen / Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen u. Tiere	gering	gering	gering	gering

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

8.6.4 Schutzgut Fläche

8.6.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbar Ressource dar, dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen.

Neben dem direkten Flächenverlust durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen wird durch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes der Naturhaushalt in vielfältiger Weise (negativ) beeinflusst.

Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene deutlich zu senken.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume UZVR in Deutschland“ des Bundesamts für Naturschutz mit Stand 2015 nicht innerhalb eines UZVR größer 100 km².

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im Bestand bereits hochgradig versiegelt, die verbleibenden Vegetationsflächen in den Randbereichen sind anthropogen geprägt.

Im Plangebiet herrscht aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrads daher bereits eine hohe Vorbelastung für das Schutzgut Fläche. Das zum Großteil bereits versiegelte Plangebiet hat für das Schutzgut Fläche demnach eine geringe Bedeutung. Dennoch ist gegenüber einer weiteren Versiegelung von einer hohen Empfindlichkeit auszugehen.

8.6.4.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Bebauungsplan umfasst ca. 9.460 m². Innerhalb der bestehenden Baugrundstücke bewirkt die vorliegende Planung eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,55 (GE1) bzw. GRZ 0,4 (GE 2) auf GRZ 0,7. Bislang festgesetzte Eingrünungsflächen werden lediglich in den Randbereichen der Planungsgebiets überplant. In vorliegender Bebauungsplanänderung festgesetzte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kompensieren diese Eingriffe weitgehend.

Die durch vorliegende Planung erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden daher zusätzlich auf externem Gebiet in Form von freiwachsenden Hecken als vorgelagerter Waldmantel sowie Extensivgrünland nachgewiesen, siehe auch Kap. 8.10 dieser Begründung.

Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne zusätzlichen, über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.) zu realisieren.

Dem folgend ist hier baubedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das Vorhaben kommt es allgemein zu einem Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden überwiegend bereits beanspruchte Flächen überplant. Eine regelmäßige, effiziente Nutzung der bislang unbebauten Flächen für die Landwirtschaft findet nicht statt.

Somit sind anlagebedingt zusätzliche Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen, über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden, Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (externe Stellplätze, Straßenausbauten etc.).

Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

8.6.4.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	gering	gering	gering	gering

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

8.6.5 Schutzgut Boden

8.6.5.1 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 ist das Planungsgebiet geprägt durch „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“ [Legendeneinheit 30b].

In der digitalen geologischen Karte von Bayern dGK25 ist der Änderungsbereich als tertiäre obere Süßwassermolasse klassifiziert. Im Bereich der Gesteinskunde wird der Bereich als „Wechselfolge aus Ton, Schluff, Mergel und Sand, nach Osten zunehmend Kies, sandig, v. a. alpenrandnah und im Untergrund auch verfestigt; vereinzelt Braunkohle“ beschrieben (siehe folgende Karte).

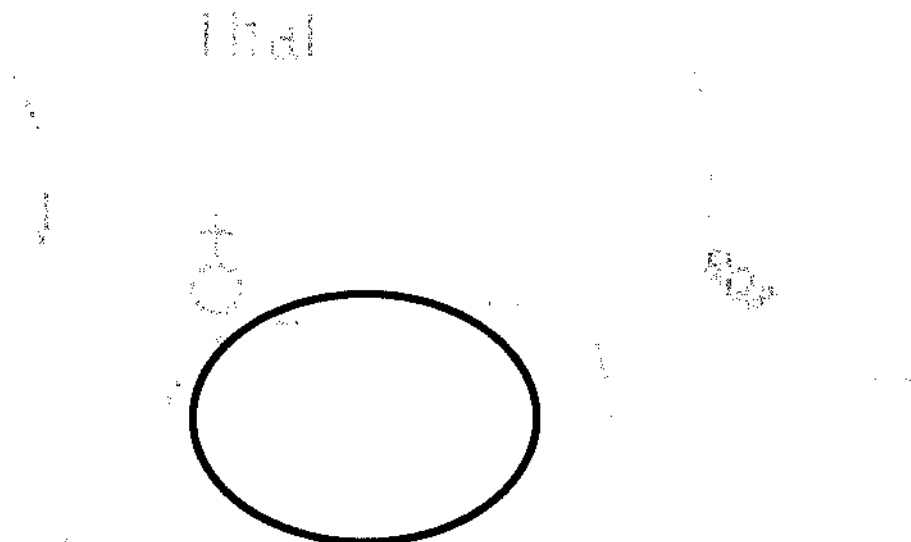


Abb. 10 Auszug aus digitaler geologischer Karte von Bayern dGK25 BGR mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas – Geologie © 2024 BayLfU; Geobasisdaten: © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

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

(ISI2)	Wechselland mit bevorzugter Grünlandnutzung
IS	lehmige Sande
I	Zustandsstufe: gut
2	Wasserstufe: gut
[SL4D]	Egartwirtschaft in Oberbayern: Klasseneintragung bei Ackernutzung
SL	stark lehmige Sande
4	Zustandsstufe (1 sehr gute bis 7 schlechte Stufe)
D	Entstehungsart: Diluvialböden

Im Agrarleitplan des Landkreises Rosenheim (1983) ist der Änderungsbereich als „Ortsbereich einschl. genehmigter Baugebiete“ bzw. als „Fläche mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen“ gekennzeichnet.

Altlasten sind im Geltungsbereich des Änderungsbereichs nicht bekannt.

8.6.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Bebauung ist eine Veränderung des bereits überwiegend veränderten Bodengefüges im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebs verbunden. Im westlichen Geltungsbereich handelt es sich um ein überwiegendes unverändertes Bodengefüge.

Durch Neubau der Erweiterung der Fertigungshalle sind Eingriffe in Bodenschichten zu erwarten. Durch die Bauarbeiten und der damit einhergehenden Versiegelung und Verdichtung kommt es innerhalb des Erweiterungsbereichs 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 zu einem Verlust von Boden, da die Flächen im Erweiterungsbereich durch Bebauung, Lagerflächen und Erschließungsflächen zum großen Teil stark versiegelt werden. Die Bewertung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist für diesen Bereich im Vergleich mit einem bisher unberührten Standort mit natürlichem Bodenaufbau zu sehen.

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

8.6.5.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Boden ist vor allem durch Versiegelung betroffen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Vermeidungsmaßnahmen können diese Auswirkungen minimieren.

Für die Gewerbeflächen wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit GRZ 0,7 festgesetzt. Die Kappungsgrenze von 0,8 für die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigenden Grundflächen von Nebenanlagen, Erschließung, Stellplätze etc. ist einzuhalten.

Zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen wird die versiegelte Fläche durch Festsetzung der Verwendung sickerungsfähiger Beläge für Stellplätze etc. begrenzt.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden für die Erweiterung des Gewerbegebiets insgesamt als hoch eingestuft.

Bei der geplanten Nutzung sind für das Planungsgebiet keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

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 und in Berücksichtigung der bisherigen Nutzungen werden die zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt als mittel eingestuft.

8.6.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	Hoch	hoch	gering	mittel

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

8.6.6 Schutzgut Wasser

8.6.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet wird der hydrogeologischen Einheit der „glazialen Schotter (Würm)“ zugeordnet. In der Lithologie wird der allgemeine Ausgangszustand entsprechend hydrogeologischer Karte HÜK250 BGR) als „*Geschiebemergel, Schluff, Sand, Kies und Steine*“ beschrieben.

Brunnen / Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Oberflächenwasser

Innerhalb und angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser.

Bei dem nächstgelegenen Fließgewässer handelt es sich um den Scharrenbach circa 50 m westlich des Planungsgebiets.

Grundwasser

In benachbarten Bohrungen westlich der Kreisstraße Kr RO 6 wurden zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten in den vorgenommenen Bohrungen und Sondierungen kein messbarer Grund- oder Schichtwasserhorizont angetroffen (Baugrundgutachten Thal Nr.12c, Stand 03.2020, Büro für Baugrundberatung GmbH, 85560 Ebersberg). An der Schichtgrenze zwischen den kiesigen Auffüllungen zu den mehr bindigen Moränenkiesen war demnach lediglich eine geringfügige Vernässung feststellbar.

Die Hydrogeologische Karte von Bayern 1 : 500.000 (BIS-BY des LfU) weist für dieses Gebiet keine Angaben zum Mittelwasserstand aus. Aufgrund von umliegenden Bohrungen kann nach vorliegender Erkundung davon ausgegangen werden, dass im untersuchten Gebiet zusammenhängendes Grundwasser erst innerhalb der kiesigen Sedimente im Glonntal zu erwarten sind.

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.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen (Onlineabfrage vom 10.06.2024). Ein wasser-sensibler Bereich liegt nicht vor.

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets keine potenzielle Fließwege bei Starkregen verzeichnet. Östlich des Planungsgebiets sind Fließwege mit mäßigem Abfluss verzeichnet.

Schutzgebiete

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

Im näheren und weiteren Umfeld des Planungsgebiets (Entfernung > 2 km) befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet.

8.6.6.2 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 gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich nimmt der Geschütztheitsgrad 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.

8.6.6.3 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 wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, im Sinne einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushalts, eine Begrenzung der versiegelten Fläche durch Festsetzung von wasser-durchlässigen Belägen für z. B. Stellplätze angestrebt. 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 zusätzlichen Auswirkungen auf Oberflächen-gewässer und den Oberflächenabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser) erkennbar.

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

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

8.6.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächenwasser	Gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasserabfluss	Gering	gering	gering	gering
Grundwasser	Gering	gering	gering	gering

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

8.6.7 Klima und Lufthygiene

8.6.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist dem Klimabezirk Oberbayerisches Alpenvorland zuzuordnen.

Die mittleren Jahresniederschläge werden für den benachbarten Ort Großhöhenrain mit 1.144 mm/Jahr angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,9 °C (Quelle: Climate-Data.org, Abfrage 11.06.2024).

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

Das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet ist vom Ziel- und Quellverkehr des angesiedelten Betriebs bestimmt, eine Vorbelastung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet somit grundsätzlich gegeben.

Durch die besiedelten Bereiche im Umfeld des Planungsgebiets sind zudem 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 Großhöhenrain ist das ganze Jahr über vom Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

8.6.7.2 Baubedingte Auswirkungen

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

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

8.6.7.3 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.

8.6.7.4 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 Erweiterung der Fertigungshalle 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.

Klimaschutz

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich grundsätzlich zum Ziel gesetzt, den Klimaschutz und die Energiewende vor Ort aktiv mitzugestalten. Hierzu soll die Gemeinde möglichst rasch aus eigenen Ressourcen mit Energie in Form von Strom und Wärme versorgt werden. Dieses Ziel soll erreicht werden durch eine Verminderung des Energieverbrauchs, durch effiziente Energieerzeugung und -nutzung und durch den Einsatz erneuerbarer Energien.

Um die gewünschten Entwicklungen voranzutreiben und die gesetzten Energie- und Klimaschutzziele zu realisieren, wurde ein Energiekonzept für die Gemeinde Feldkirchen-Westerham entwickelt (ecb energie.concept.bayern. GmbH & Co.KG, 83254 Breitbrunn, Stand: März 2014).

Zur Erreichung der im Energiekonzept der Gemeinde formulierten Zielsetzungen werden für das Planungsgebiet Festsetzungen zur verbindlichen Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie getroffen.

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können zudem CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat.

8.6.7.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

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

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

8.6.8 Schutzgut Landschaftsbild

8.6.8.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortsteils Thal, östlich der Kreisstraße RO6.

Das überplante Gebiet liegt nach Regionalplan RP 18 nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hängen grundsätzlich von der Art und dem Maß der konkret geplanten Bebauung ab.

8.6.8.2 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.

8.6.8.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

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

Die Realisierung des Vorhabens (Erweiterung der bestehenden Fertigungshalle) führt grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. 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. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden daher im Verhältnis zum vorhandenen Baubestand insgesamt als gering erheblich angesehen.

8.6.8.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

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

Tab. 13 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

8.6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

8.6.9.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Feidkirchen-Westerham mit Stand vom 15.04.2024 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Online-Abfrage vom 10.06.2024).

Im Nahbereich des Planungsgebiets befindet sich mit der katholischen Filialkirche „Hl. Dreifaltigkeit“ ein Baudenkmal (Denkmal Nr. D-1-87-130-45). Es handelt sich um einen *„Saalbau mit Satteldach und Dachreiter mit Zwiebelhaube, Langhaus im Kern romanisch, Chor 16. Jh., barocker Umbau im 17. Jh.; mit Ausstattung“* (DENKMALLISTE BAYERN © 2024 BLfD).

8.6.9.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

8.6.9.3 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. 14 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

8.6.10 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.

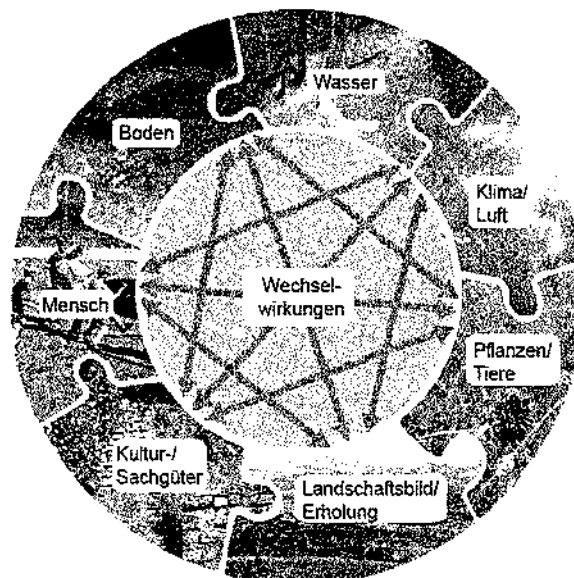


Abb. 11 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

↓ Lese- richtung	Mensch	Tiere und Pflanzen		Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Nahrungs-grundlage Schönheit des Lebens-umfeld		Lebens-raum	Grundlage der Land-wirtschaft	Trinkwas-sersiche-rung / Nahrungs-versorgung Oberflä-chenge-wässer als Erholungs-raum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Ein-flussfaktor auf den Le-bensraum	Erholungs-raum und Identifikation	Schönheit des Lebens-umfelds Schaffung und Erhalt
Tiere und Pflanzen	Erholung in der Land-schaft als Störfaktor			Lebens-raum	Boden als Lebens-raum	Oberflä-chenge-wässer als Lebens-raum Bodenwas-ser als Wachs-tums-grundlage	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Ein-flussfaktor auf den Le-bensraum	Landschaft als vernet-zendes Ele-ment von Lebensräu-men	Kulturgüter als Lebens-raum
Fläche	Zerschnei-dung und Verinselung durch Ge-bäude und Straßen Degrada-tion durch Bauverbots-zonen	Abgeson-derete Be-reiche föh-ren zu Iso-lierten Po-pulationen			Bodenbil-dung und Ausgleichs-prozesse	Grundlage für Neubil-dung von Grundwas-ser Verduns-tungsfläche	Grundlage für Verdunstung und Wind-bildung	Wahr-nehmbar-keit im Raum	
Boden	Erholung in der Land-schaft und Bewirt-schaftung bewirkt Verdichtung und Erosion	Vegetation als Erosi-onsschutz Einfluss auf die Boden-entstehung u. -zusam-menset-zung		Bodenauf-bau		Einfluss auf die Boden-entstehung u. -zusam-menset-zung Bewirkt Erosion	Einfluss auf die Boden-entstehung u. -zusam-menset-zung Bewirkt Erosion	Bewegte Topografie erhöht Ero-sionsrisiko	Bodenab-bau Verände-rung durch Inten-sivnutzun-gen / Aus-beutung

↓ Lese- richtung	Mensch	Tiere und Pflanzen		Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schaft	Kultur- und Sachgü-ter
Wasser	Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspeicher u. -filter			Grundwasserfilter Wasser-speicher		Einfluss auf Grundwas-serneubildung Entstehung von Kalt- und Frisch-luft		Wirtschaft-liche Nut-zung als Störfaktor
Klima und Luft	Gesunde Lebensver-hältnisse	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frisch-luftentste-hung			Einfluss auf Mikroklima Speiche-rung von klima-schädlichen Gasen	Einfluss über Ver-dunstungs-rate		Einfluss auf Mikroklima	
Land-schaft	Bauwerke, z. B. Lärm-schutzanla-gen als Störfaktor Entwicklung einer typ. Kulturland-schaft	Bewuchs und Arten-reichtum als Charak-teristikum der Natür-lichkeit und Vielfalt			Bodenrelief als charak-terisieren-des Ele-ment	Oberflä-chenge-wässer als Charakte-ristikum der Natür-lichkeit und Eigen-art			Kulturgüter als Charak-teristikum der Eigen-art
Kultur- und Sachgü-ter	Erholung als Störfaktor	Substanz-schädigung			Archivfunk-tion	Erosion von Bau-denkmä-lern	Luftqualität als Ein-flussfaktor auf Sub-stanz		

Tab. 15 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert und ergänzt

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

Bei der Nullvariante bleibt der bestehende Betrieb in der jetzigen Form erhalten. Die Entwicklungsspielräume des rechtskräftigen Bebauungsplans sind bereits ausgenutzt. Eine weitere bauliche Entwicklung zur Sicherung des Standorts wäre nicht möglich.

Die bisher unbebauten Flächen des Planungsgebiets würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter regelmäßig gepflegt und begrenzt landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine bauliche Entwicklung fände nicht statt. Damit wäre eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen ausgeschlossen. Eine Versiegelung des Bodens würde als belastende Maßnahmen entfallen. Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wären nicht vorhanden.

Bei einer Nichtbebauung der Fläche würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Beeinträchtigung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer Pflege der bislang unbebauten Flächen ebenfalls nicht ergeben.

Die geplante Ausweisung von Gewerbeflächen ist abgestimmt auf die geplanten Nutzungen sowie regionalwirtschaftliche Gesichtspunkte wie zum Beispiel den Erhalt von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen.

8.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

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

Schutzgut Mensch / Orts- und Landschaftsbild

- Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz auf Grundlage des Lärmgutachtens (derzeit in Bearbeitung).
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude.

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.
- Vorgaben zur Reduktion der nächtlichen Beleuchtung.
- Vorgaben zur Geländemodellierung und zur Ausbildung von Stützmauern.

Schutzgut Natur / Pflanzen / Tiere

- Entwicklung eines bestehenden Betriebs zur Schonung bisher unbeeinflusster Außenbereichsflächen.
- Eingrünung im Randbereich des Geländes.
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung.
- Überwiegende Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Ausführung der Zäune ohne Sockel und Sicherung einer Bodenfreiheit.
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, Dachbegrünung als erweiterter Lebensraum, Ausbildung naturnaher Heckenpflanzungen etc.
- Vorgaben zur Geländemodellierung und zur Ausbildung von Stützmauern.
- Vorgaben zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarmindestfläche).

Schutzgut Fläche / Boden / Wasser

- Gewerbliche Erweiterungsfläche in direktem Zusammenhang mit einem bestehenden Betrieb sowie an der Kreisstraße.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten, soweit verkehrsgeometrisch zulässig.
- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.
- Nutzung eines vorgeprägten und zum Teil bereits versiegelten Standorts (bestehendes Betriebsgelände)
- Festsetzung einer umlaufenden Fläche zur Eingrünung.
- Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Festsetzungen zur Unterstützung kurzer Erschließungswege.
- Vorgaben zur Geländemodellierung und zur Ausbildung von Stützmauern.

Schutzgut Landschaftsbild

- Entwicklung eines vorgeprägten Standortes, eine wesentliche zusätzliche negative Fernwirkung ist aufgrund Abrundung der vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten.
- Höhenbegrenzung der Gebäude in Anlehnung an bisherige Festsetzungen.
- Ausbildung einer umfassenden Ortsrandeingrünung, detaillierte grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des geplanten Vorhabens.
- Festsetzungen zur Dachbegrünung

Schutzgut Klima / Luft

- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude.
- Erweiterung vorgeprägter Bereiche (bestehendes Betriebsgelände).
- Festsetzung von Mindestpflanzgeboten.
- Vorgaben zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarmindestfläche), Erweiterung der Solarbaupflicht der Bayerischen Bauordnung (Art. 44a) auf 50 % der geeigneten Dachflächen

8.9 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, 2021) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb eines nach § 30 BauGB überplanten Bereichs. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Thal“ wird 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. 2 und 3 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

8.9.1 Bestandserfassung und Bewertung, Eingriffsflächen

Zu untersuchen sind die Eingriffe, die durch die Ausweisung eines Baugebietes dauerhaft oder vorübergehend entstehen und die Auswirkungen auf die folgenden Umweltgüter haben. Die Einteilung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Grünordnung / Gehölzbestand / Realvegetation

Die Grünflächen im südlichen und westlichen Bereich des Planungsgebiets werden regelmäßig gepflegt und weisen einen vereinzelteten Baum- und Strauchbestand aus überwiegend heimischen Arten auf.

In Teilbereichen besteht ein intensiver Bewuchs mit Brennnessel. Randlich der bestehenden Stützmauer stehen vereinzelt Laubgehölze junger Ausprägung wie bspw. Esche, Feld-Ahorn etc.

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick über die wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen der einzelnen Schutzgüter.

Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Merkmal
Arten- und Lebensraum	gering - mittel	Bestehendes Gewerbegebiet, siedlungstypische Freiräume im Siedlungsbereich, mesophile Gehölzstrukturen, Straßenbegleitgrün
Boden / Fläche	gering - mittel	Bestehendes Gewerbegebiet, siedlungstypische Freiräume im Siedlungsbereich, anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser	gering - mittel	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Eingriffsbereichs, wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	Gering	Flächen ohne kleinklimatisch wesentlich wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	gering - mittel	Bestehendes Gewerbegebiet, Ortsrandlage mit Fernwirkung

Tab. 16 Überblick über die wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dez. 2021) Anlage 1 „Bewertung des Ausgangszustands“

Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb eines nach § 30 BauGB überplanten Bereichs. Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Grünflächen und Pflanzmaßnahmen wurden bislang nur teilweise umgesetzt.

Für die Einstufung / Einordnung des Ausgangszustands werden im Folgenden die Ausprägungen / Vegetationstypen entsprechend der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Thal“ zugrunde gelegt.

Diese (bauplanungsrechtliche) Ausgangssituation wird in der folgenden Abbildung „Karte Ausgangssituation / Bestand“ verdeutlicht, auf die entsprechende Kartendarstellung im Anhang zu dieser Begründung wird verwiesen.

Die geplanten ausgleichsrelevanten Eingriffe im Planungsgebiet sind für die bestehenden Baugrundstücke im Wesentlichen durch die mit der Planung verbundenen Baurechtsmehrung begründet. Weiterer Ausgleichsbedarf entsteht durch geplante Eingriffe (mögliche Versiegelung / Befestigung) in bislang festgesetzte Grün- und Freiflächen.

Geltungsbereich des Bebauungsplans:

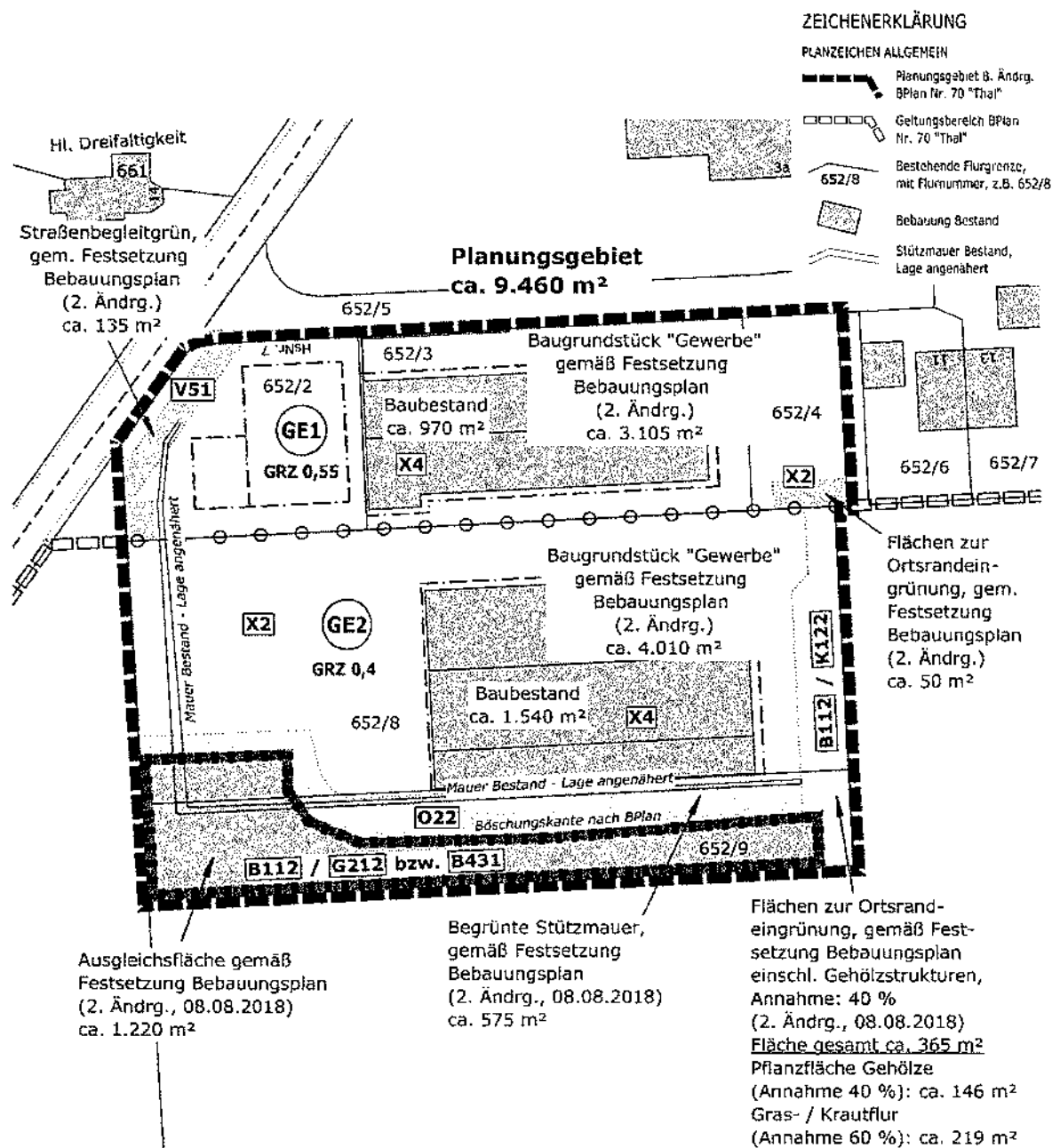
ca. 9.460 m²

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden Teile des Planungsgebiet in ihrer Funktion gesichert bzw. bleiben in ihrer Ausprägung weiterhin bestehen. In diesen Bereichen werden durch die vorliegende Planung keine ausgleichsrelevanten Eingriffe begründet.

Flächen ohne ausgleichsrelevante Eingriffe innerhalb des überplanten Bereichs nach § 30 BauGB, siehe auch Karte Eingriffsflächen im Anhang.

Vorhandener Baubestand GE 1 / GE 2 gesamt (Gebäude)	ca. 2.510 m ²
Festgesetzte Ausgleichsfläche	ca. 920 m ²
Stützmauer Bestand (zu begrünen)	ca. 335 m ²
Festgesetzte Flächen zur Eingrünung (Straßenbegleitgrün)	ca. 115 m ²
Festgesetzte Flächen zur Eingrünung (Ortsrand)	ca. 30 m ²
Festges. Flächen zur Eingrünung einschl. Gehölzstrukturen	ca. 225 m ²
Flächen ohne ausgleichsrelevanten Eingriff:	<u>ca. 4.135 m²</u>

Durch das vorliegende rechtskräftige Planungskonzept werden begrünte Flächen als Ausgleichsflächen festgesetzt. In diesen Bereichen werden durch die vorliegende Planung keine ausgleichsrelevanten Eingriffe begründet. Dies betrifft die Flächen zur Aufwertung durch festgesetzte Grünflächen wie die Ortsrandeingrünung (Gehölze, Ausgleichsflächen am östlichen Rand) mit ca. 50 m², die Bereiche mit ca. 180 m², die als Ausgleichsfläche entwickelt werden, sowie die geplante zu begrünende Stützmauer auf einer Fläche von etwa 130 m².

**ZEICHENERKLÄRUNG****PLANZEICHEN ALLGEMEIN**

- (GE1) Art der baulichen Nutzung, mit Quartiersbezeichnung, z. B. Gewerbegebiet GE Nr. 1
- Abgrenzung Art u. Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,55 Maß der baulichen Nutzung, durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ nach rechtskr. Bebauungsplan, z. B. zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,55
- Überbaubare Grundstücksfläche durch Festlegung Baugrenze, nach rechtskräftigem Bebauungsplan
- Umgrenzung Ausgleichsfläche nach rechtskräftigem Bebauungsplan

(PLANUNGSRECHTLICHER) AUSGANGSZUSTAND

- Flächen mit vorhandenem Baurecht / Baugrundstück, nach rechtskr. Bebauungsplan
- Flächen zur Eingrünung / Straßenbegleitgrün nach rechtskräftigem Bebauungsplan ohne besondere Vorgaben zur Gestaltung
- Flächen zur Ortsrandeinguerrung Vermeidungsmaßnahme Eingrünung nach rechtskräftigem Bebauungsplan
- Begrünte Stützmauer nach rechtskräftigem Bebauungsplan
- Ausgleichsfläche, nach rechtskräftigem Bebauungsplan

X2

Bezeichnung Biotopnutzungstyp BNT nach Biotopwertliste BayKompVO, z. B. BNT "X2"

- BNT Bezeichnung
- B112 Mesophile Gebüsche / Hecken
- B431 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung
- G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
- K122 mäßig artenreiche Säume und Gras- / Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Staudorte
- O22 Natursteinmauer
- V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen
- X2 Industrie- und Gewerbegebiete inkl. typischer Freiräume
- X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete

Abb. 12 Karte Ausgangszustand / Bestand

Kartengrundlage: DFK © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

Für die durch vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffsflächen ergibt sich in der Zusammenfassung folgendes Bild:

Ermittlung der Eingriffsflächen	
Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 9.460 m²
Flächen ohne ausgleichsrelevante Eingriffe	abzgl. ca. 4.135 m ²
Sicherung festgesetzter begrünter Flächen als Ausgleichsfläche (ohne ausgleichsrelevanten Eingriff)	abzgl. 180 m ²
Gesamte Eingriffsfläche einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umgriff	ca. 5.145 m²

Tab. 17 Ermittlung der Eingriffsflächen

Zusätzlich findet ein Eingriff in die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche statt, mit der Planung ist eine Reduzierung der bisherigen Ausgleichsfläche verbunden. Neben dem Ausgleich der bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Flächenminderung der Ausgleichsfläche zusätzlich an anderer Stelle 1 : 1 zu ersetzen.

Die folgende Karte „Eingriffsflächen / Minimierung“ liefert einen Überblick über die geplanten Eingriffsbereiche, auf die entsprechende Kartendarstellung im Anhang zu dieser Begründung wird verwiesen.

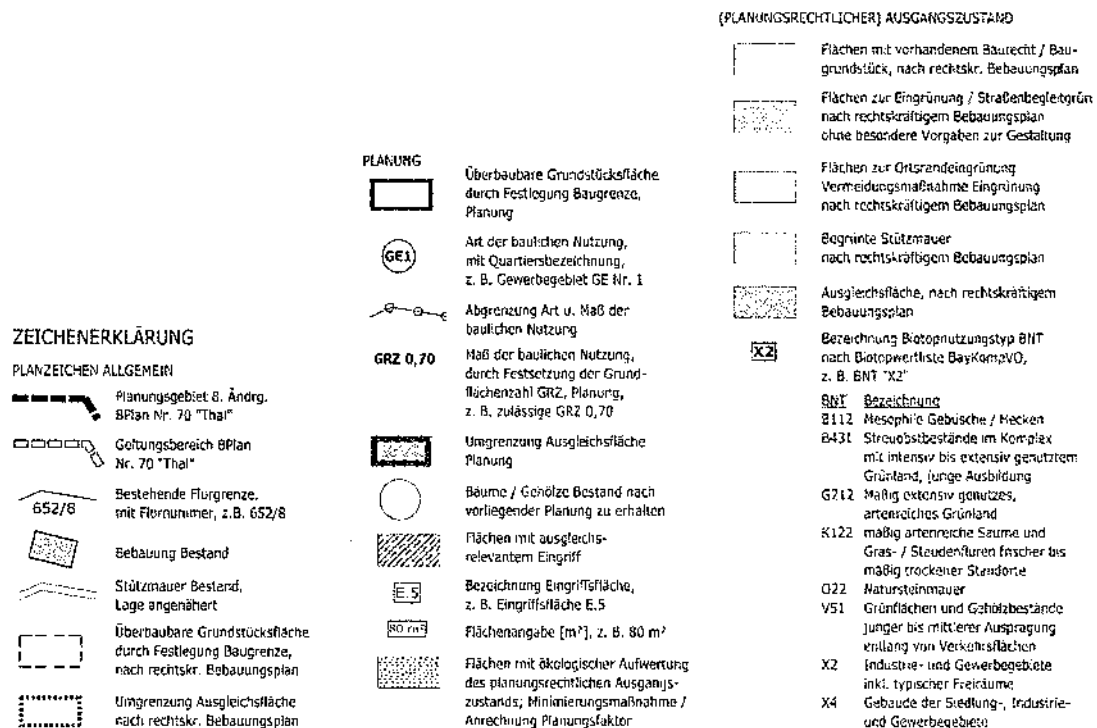
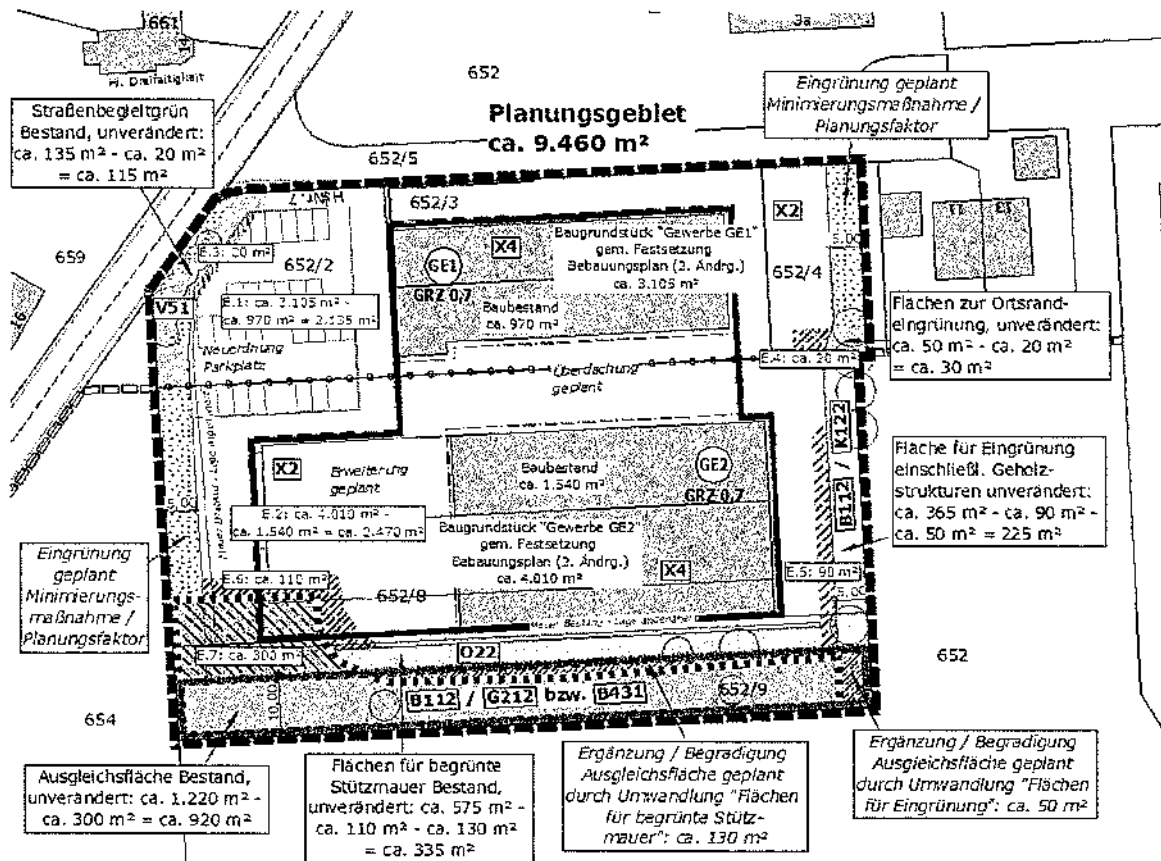


Abb. 13 Karte Eingriffsflächen / Minimierung – o.M.
Kartengrundlage: DFK © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

8.9.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs abhängig. Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahl GRZ wird für das Planungsgebiet in Berücksichtigung der geplanten Nutzung mit einer GRZ von 0,7 festgesetzt.

Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO, hier GRZ, werden durch die vorliegende Planung eingehalten. Die flächenbezogenen Schutzgüter weisen eine geringe beziehungsweise mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

Für die Baugrundstücke in den überplanten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahlen von GRZ 0,4 bzw. GRZ 0,55 festgesetzt. Die ausgleichsrelevanten Eingriffe durch die vorliegende Planung sind in Berücksichtigung des bestehenden Baurechts daher lediglich für die geplante Baurechtsmehrung begründet. Der Beeinträchtigungsfaktor wird im Weiteren analog der festgesetzten GRZ zugrunde gelegt, für die bestehenden Baugrundstücke wird die Differenz zu der rechtskräftig festgesetzten GRZ bewertet.

8.9.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarf

Der Verlust von flächenbezogenen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs.

Das Ausgleichserfordernis wird entsprechend der Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dez. 2021, Abb. 8) rechnerisch nach folgendem Schema ermittelt.

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \frac{\text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)}}{\text{Planungsfaktor}}$$

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen, siehe hierzu Kap. 8.8). Vermeidungsmaßnahmen, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dez. 2021, Anlage 2, Tab. 2.2).

Folgende Tabelle beinhaltet die vergleichende Gegenüberstellung beziehungsweise die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs, auf die Kennzeichnung der Flächen in der Karte Eingriffsflächen / Minimierung im Anhang wird verwiesen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume					
Fläche [m ²] ca.-Werte nach digitalem Abgriff		Bezeichnung mit Angabe des Biotopnutzungstyps (BNT)	Bewertung [Wert- punkte WP nach Leitfa- den 2021]	GRZ / Eingriffs- faktor	Aus- gleichs- bedarf [Wert- punkte]
Fläche Nr. / Funktion	Größe (gesamt)				
E.1 „Baugrund- stück GE 1“	2.135 m ²	Gewerbegebiet: X2	3 WP	0,15 (Erhöhung GRZ 0,55 auf 0,70)	961 WP
E.2 „Baugrund- stück GE 2“	2.470 m ²	Gewerbegebiet: X2	3 WP	0,30 (Erhöhung GRZ 0,40 auf 0,70)	2.223 WP

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume					
Fläche [m²] ca.-Werte nach digitalem Abgriff		Bezeichnung mit Angabe des Biotopnutzungstyps (BNT)	Bewertung [Wert- punkte WP nach Leitfa- den 2021]	GRZ / Eingriffs- faktor	Aus- gleichs- bedarf [Wert- punkte]
Fläche Nr. / Funktion	Größe (gesamt)				
E.3 „Straßenbe- gleitgrün nach Festsetzung BPlan“	20 m²	Grünflächen und Ge- hölzbestände junger bis mittlerer Ausprä- gung entlang von Verkehrsflächen: V51	3 WP	0,70	42 WP
E.4 Flächen zur Eingrünung nach Festset- zung BPlan	20 m²	Typische Freiräume im Siedlungsbereich: X2	3 WP	0,70	42 WP
E.5 Flächen zur Eingrünung mit Gehölz- strukturen nach Festset- zung BPlan	90 m²	Mesophile Gebüsche / Hecken: B112 (Annahme 40 % = 36 m²)	8 WP	0,70	202 WP
		Mäßig artenreiche Gras- / Staudenflur: K122 (Annahme 60 % = 54 m²)	8 WP	0,70	302 WP
E.6 Begrünte Stützmauer nach Festset- zung BPlan	110 m²	Natursteinmauer: O22	8 WP	0,70	616 WP
E.7 Ausgleichsflä- che nach Fest- setzung BPlan	300 m²	mesophile Gebüsche / Hecken (B112) und extensives Grünland (G212) bzw. Streu- obstwiese (B431)	8 WP	0,70	1.680 WP
Gesamt	5.145 m²	Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten WP			6.068 WP
Planungsfaktor		Begründung / Maßnahmen			Sicherung
Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor in Anwendung Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dez. 2021, Anlage 2, Tab. 2.2					
- Schaffung kompakter Siedlungsräume Die Entwicklung eines bestehenden Betriebsstandorts führt zu einer Vermeidung von Zersie- delung und einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.					
- Ein- und Durchgrünung von privaten Flächen: Vorgaben zu Mindestpflanzgeboten und -qualitäten heimischer Gehölze sowie die Festset- zung von straßenraumbezogenen Baumpflanzungen mittels Planzeichen führen zu positiven Auswirkungen auf das Mikroklima, das Ortsbild und die Lebensqualität im Siedlungsgebiet.					
- Unterstützung dorfökologischer Aspekte / Biodiversität im Siedlungsraum: Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen führen zu positiven Auswir- kungen auf die Dorfökologie. Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturver- träglichen Bebauung ist bei Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm für Kleintiere einzuhalten.					

Planungsfaktor	Begründung / Maßnahmen	Sicherung
- Reduzierung der Versiegelung: Die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für offene Stellplätze dienen dem Schutz natürlicher Bodenfunktionen und dem Erhalt einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung.		
- Festsetzungen zum Artenschutz, auch im Hinblick auf Beleuchtung und zusammenhängender Glasflächen: Begrenzung von Rodungszeiträumen und Vorgaben zu Abbrucharbeiten dienen dem allgemeinen Artenschutz. Vorgaben zur Beleuchtung dienen der Vermeidung einer Lockwirkung auf nachtaktive Insekten. Begrenzende Vorgaben zur Ausbildung von zusammenhängenden Glasflächen / -fassaden dienen der Vermeidung von Vogelschlag.		
Summe Sicherung		5 %
Resultierender Ausgleichsbedarf einschl. Berücksichtigung Planungsfaktor in Wertpunkten Rechenweg: 6.068 WP x 0,95		5.764 WP

Tab. 18 Ermittlung Ausgleichsbedarf gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dez. 2021) Anlage 3 Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung“

Verlegung / Reduzierung bestehende Ausgleichsfläche: Ersatz 1 : 1 an anderer Stelle				
Bezeichnung mit Angabe des Biotopnutzungstyps (BNT)	Fläche [m²] ca.-Werte nach digitalem Abgriff	Bewertung [Wertpunkte WP nach Leit- faden 2021]	GRZ / Eingriffs- faktor	Aus- gleichs- bedarf [Wert- punkte]
Reduzierung bislang festgesetzte Ausgleichsfläche (entspricht: Eingriffsfläche Nr. E.7): ca. 300 m² Ergänzung / Begradigung Ausgleichsfläche durch Umwandlung Flächen für begrünte Stützmauer (ca. 130 m²) und Flächen für Eingrünung (ca. 50 m²): ca. 130 m² + 50 m² = ca. 180 m² Verbleibender / resultierender Flächenbedarf Verlegung Ausgleichsfläche / Ersatz 1 : 1 an anderer Stelle: ca. 300 m² - 180 m² = ca. 120 m²	120 m²	8 WP	1,0	960 WP
Summe des Ausgleichsbedarfs (Ersatzfläche) in Wertpunkten				960 WP

Tab. 19 Ermittlung Ausgleichsbedarf Reduzierung bestehende Ausgleichsfläche (Ersatz)

Ermittlung des gesamten Ausgleichsbedarfs	
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume	5.764 WP
Verlegung / Reduzierung bestehende Ausgleichsfläche: Ersatz 1 : 1 an anderer Stelle	960 WP
Resultierender Ausgleichsbedarf GESAMT	6.724 WP

Tab. 20 Tabelle Gesamt-Ausgleichsbedarf

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens auf Eingriffsflächen von insgesamt circa 5.145 m² besteht ein Ausgleichsbedarf von 6.724 Wertpunkten.

8.10 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Abgesehen von geringfügigen Ergänzungen / Begrünungen der bestehenden Ausgleichsflächen A1 im südlichen Planungsgebiet stehen innerhalb des Planungsgebiets keine potenziellen Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden daher zusätzlich auf externem Gebiet nachgewiesen.

8.10.1 Ausgleichsfläche A1: Flur Nr. 652/9 T Gemarkung: Höhenrain, Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Grünfläche mit Hochstauden und Gehölzpflanzungen entwickelt. Es wird auf die vorangegangenen Kapitel bzw. Tabelle 19 und 20 verwiesen.

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Fläche ist als Biotopkomplex aus freistehenden Laub- und Obstbäumen sowie naturnahen Heckenelementen zu entwickeln. Die verbleibenden Freiflächen sind als extensiv genutzte Hochstaudenflur bzw. Blumenwiese zu entwickeln.

Innerhalb der Ausgleichsfläche mit einer Fläche von ca. 1.100 m² ist ein Anteil von mind. 60 % der festgesetzten Fläche mit standort- und klimagerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen, das entspricht einer Pflanzfläche von circa 660 m².

Je 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz vorzugsweise zu erhalten oder fachgerecht zu pflanzen. Bestehende, erhaltende Laubbäume und Sträucher können auf die geforderte Mindestzahl angerechnet werden.

Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Die Heckenpflanzung muss mindestens 1 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher enthalten.

Die Heckenelemente sind mit gestuftem Aufbau auszubilden, höhere Gehölze sind dabei in der Mitte anzuordnen. Pflanzung im Dreiecksverband, die Pflanzung ist mindestens 3-reihig mit einem Reihenabstand von mind. 1 m durchzuführen. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

Die Heckenelemente sind ab dem 10. Standjahr in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen. Etappenweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1 / 3 der Hecke auf Stock zu setzen. Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von 5 bis 8 (10) Jahren einzuhalten. Das Schnittgut ist mindestens zum Teil in der Hecke zu belassen. Die Entsorgung des übrigen anfallenden Schnittguts hat sofort oder außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Die verbleibenden Grün- / Freiflächen sind als blütenreiches extensives Grünland zu entwickeln: max. 3 Schnitte pro Jahr in den ersten drei Jahren, erster Schnitt ab 15. Juni, Abtransport des Mähguts von der Fläche, anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mähguts von der Fläche. Bei Bedarf Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung, ggf. auch durch Mähgutübertragung von geeigneten hochwertigen Spenderflächen.

Für Obstbäume wird die Verwendung von alten bewährten Obstsorten empfohlen. Sofern Obstbäume in naturnahe Hecken integriert werden, sind Wildobst-Formen zu verwenden, z. B. Schlehe (*Prunus spinosa*), Hagebutten tragende Wildrosen (*Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*) u. a.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu entwickeln und zu pflegen. Fachmännischer Erziehungschnitt der Bäume in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungschnitt ab dem 10. Standjahr, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.

Die Flächen sind gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Eichenpfosten im Abstand von höchstens 15 m zu kennzeichnen.

8.10.2 Ausgleichsfläche A2: Flur Nr. 492 T Gemarkung: Höhenrain, Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Die Ausgleichsfläche befindet sich östlich des Ortsteils Kleinhöhenrain im Bereich der Flur Nr. 492 der Gemarkung Höhenrain in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Die Teilfläche des Flurstücks mit der Größe von circa 1.350 m² ist im Wesentlichen eben und wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche bzw. als Weide für Pferde genutzt. Die Grünfläche ist als Intensivgrünland (G11) ausgeprägt, siehe Bereich Nr. 1 in folgender Abbildung.

Am westlichen Rand der Fläche befindet sich eine dreireihige Baumpflanzung die als Kurzumtriebsplantage genutzt wird (Bereich Nr. 2: Biotoptyp B531).

Der, im Norden, Osten und Süden an die überplante Fläche angrenzende Laubmischwald ist struktur- und artenreich entwickelt. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen werden landwirtschaftlich als Grünland intensiv bewirtschaftet.

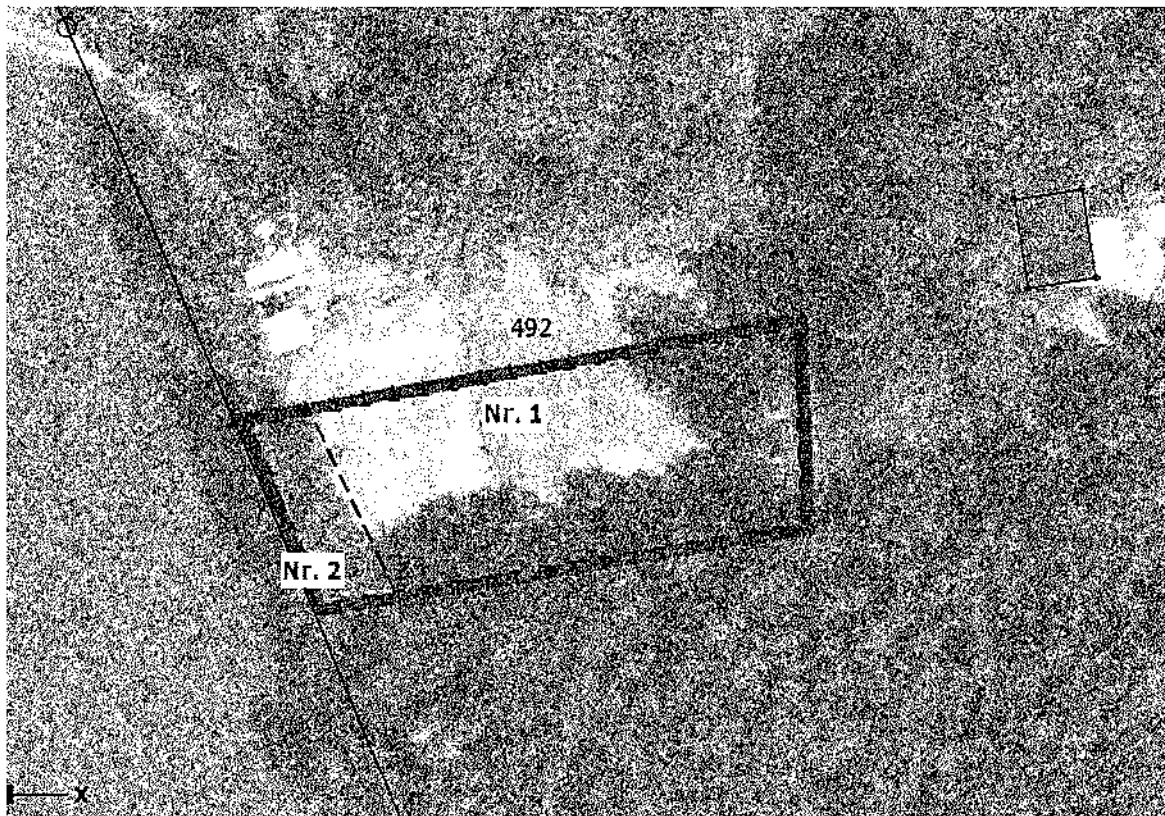


Abb. 14 Luftbild mit Abgrenzung der einzelnen Biotoptypen im Ist-Zustand der Ausgleichsfläche A2 – ohne Maßstab

Kartengrundlage: DFK / DOP20; Geobasisdaten: © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung, Euro-Geographics



Abb. 15 Blick auf die landwirtschaftliche Lagerhalle (nördlich der beplanten Fläche) und die randliche Kurzumtriebsplantage

Flächen im Privateigentum sind vor Satzungsbeschluss mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit durch Grundbucheintrag oder einer Reallast entsprechend zu sichern.

Zielsetzung

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;
- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Optimieren der Biotopausstattung und des bestehenden Lebensraumangebotes durch Ergänzung eines vorgelagerten, naturnahen Waldsaums mit angrenzendem artenreichen extensiven Grünland;
- Entwickeln von walddtypischen Sonderstrukturen durch Einbringung von Totholz.

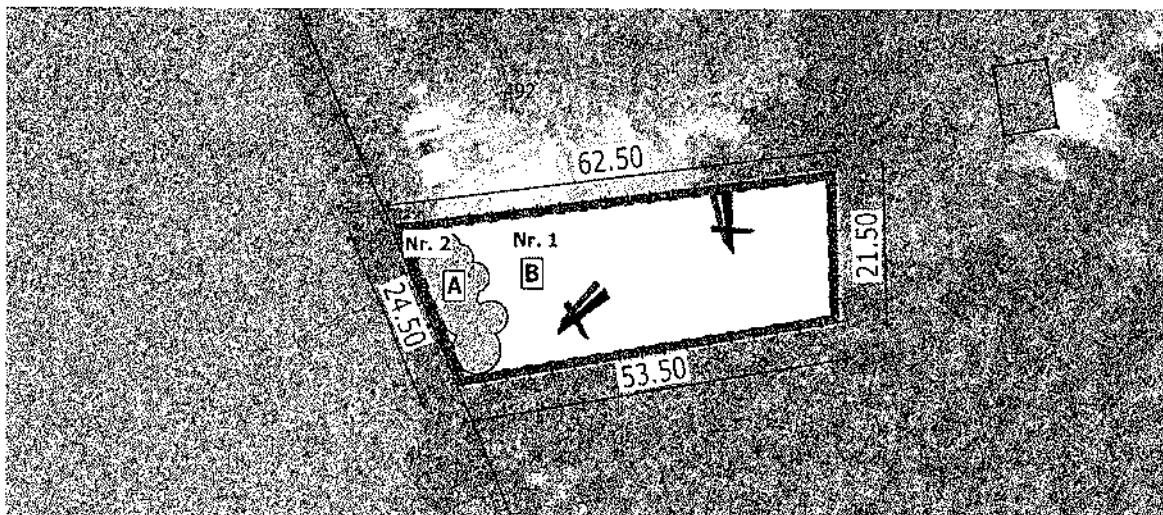


Abb. 16 Zielzustand Ausgleichsfläche A2

M 1 : 1.000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte / DOP 40 © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Ausgleichsfläche A2 mit einer Gesamtgröße von ca. 1.315 m² ist als Vegetationskomplex aus extensivem, artenreichem Grünland (Teilfläche B) und mesophilen Gebüsch- bzw. freiwachsenden Heckenelementen (Teilfläche A) mit vorgelagerter Krautflur naturnah zu ergänzen.

Maßnahmenbeschreibung Teilfläche A: Naturnaher Waldmantel

- Pflanzung standortheimischer Sträucher und Bäume II. Ordnung vor dem angeschnittenen Waldrand, Verwendung von gebietseigenem Gehölzmaterial, Wuchsgebiet 6.1 Alpenvorland (aut-09.00 EAB); ausschließliche Verwendung von zertifizierter gebietseigener Baumschulware;
- Anteil der Strauch- / Baumpflanzung an der Bereichsfläche (ca. 200 m²) von mind. 60 %, das entspricht einer Pflanzfläche von 120 m²; Pflanzdichte: 1 Stk. pro 2 Quadratmeter, Pflanzung im Dreiecksverband;
- Die strukturreichen Heckenelemente inklusive vereinzelter Bäume sind aus mindestens 3- bis 5-reihigen Pflanzverbänden anzulegen, Reihen- / Pflanzabstand: 1,5 m.
- Es sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, die Pflanzung ist mit gestuftem Aufbau auszubilden; Anteil der Sträucher mind. 80 %, Anteil der Bäume Qualität Heister mind. 1 %; Mindestqualitäten: Sträucher: vStr, 60-150cm, Bäume: Hei, 2xv, 150-175 cm
- Im Sinne einer insektenfreundlichen Gestaltung bieten sich alle reichblühenden Sträucher an, wie z. B. Holunder, Schwarz- und Weißdorn, Wild-Rosen, Wolliger Schneeball und Heckenkirsche an. Als ausgesprochene Frühblüher und somit oft erste Insektennahrung im Frühjahr sollten alle strauchartigen Weidenarten wie z. B. Korb-Weide, Purpur-Weide oder Lorbeer-Weide beteiligt werden.
- Die Gehölzelemente sind in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen. Etappenweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1/3 des Strauchgürtels auf Stock zu setzen. Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von 5 bis 8 Jahren einzuhalten. Das Schnittgut ist mindestens zum Teil in der Hecke zu belassen. Die Entsorgung des übrigen anfallenden Schnittguts hat sofort oder außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.
- Förderung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gebüschvegetation (Stockausschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich aufkommender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.
- Entwicklung einer dem Strauchgürtel vorgelagerten, extensiv genutzten Krautzone / Hochstaudenflur durch Ansaat von geeignetem, gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebietes 17 Südl. Alpenvorland); Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung: maximal 1-schürige Mahd im Herbst (September / Oktober). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Bei Bedarf regelmäßige Pflege zum Schutz vor invasiven Arten (Neophyten), wie z. B. Springkraut, Riesen-Bärenklau, Goldrute, Japanischer Staudenknöterich etc.

Teilbereich B: Entwicklung eines extensiv genutzten, artenreichen Grünlands

- Aushagerung der Fläche durch mindestens 3 bis maximal 4 Schnitte pro Jahr in den ersten 3 Jahren, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
- Anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen, ein Kröpfchnitt ist in den ersten 3 Jahren im Frühjahr zur weiteren Aushagerung zulässig, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
- Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 17 Südliches Alpenvorland nach der Aushagerungsphase, ggf. durch Wiesenumbruch, ggf. auch durch Mähgutübertragung.

Entwicklung von Sonderstrukturen: Totholzhaufen / Wurzelstöcke

- Innerhalb des Teilbereichs B sind mindestens 2 Totholzstrukturen herzustellen und dem natürlichen Zerfall zu überlassen.
- Je Totholzstruktur sind mind. 3 Stämme heimischer Laubholzbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 30 cm und einer Mindestlänge von 5 m, sowie je mind.

- 1 Wurzelstock, Stammdurchmesser mind. 30 cm sowie Astmaterial zu verwenden. Zwischenräume zwischen Stämmen sind mit Astmaterial locker zu befüllen.
- Es wird empfohlen Holz aus Windbruch oder Schwemmholz (ggf. aus Gewässerpflegemaßnahmen) zu verwenden. Die Nutzung von Baummaterial, das durch invasive Schadpilze befallen ist (z.B. Holz der Gemeinen Esche mit Befall durch das Falsche Weiße Stengelbecherchen), ist nicht zulässig. Die Verwendung von bereits deutlich in Zersetzung befindlichem Holz ist ebenfalls nicht zulässig.
 - Die Anreicherung des integrierten Astmaterials durch Gehölzschnitt aus der Heckenpflege ist alle 5 Jahre zulässig.

Allgemeine Vorgaben:

- Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
- Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.
- Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung in den ersten 3 Entwicklungsjahren durch geeignete Maßnahmen (z. B. Zäunung) vor Wildverbiss zu schützen.
- Kennzeichnung der Ausgleichsfläche im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Eichenpfosten in einem Abstand von höchstens 15 m.

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick über den, mit der beschriebenen Maßnahme verbundenen Ausgleichsumfang. Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach der Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume Fläche A2									
Ausgangszustand nach Biotopnutzungstyp (BNT)			Prognosezustand nach Biotopnutzungstyp (BNT)			Ausgleichsmaßnahme			
BNT	Bezeichnung	Bewertung (WP)	BNT	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche [m²]	Aufwertung	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
G11	Intensivgrünland	3	G212	Bereich D: Artenreiches Extensivgrünland	8	1.150 m²	5	0	5.525
B531	Kurzumtriebsplantage	3	W12	Bereich A: Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	200 m²	6	0	1.200
Überplante Fläche gesamt						1.350 m²			
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten								6.725 WP	
Summe Ausgleichsbedarf								6.724 WP	

Tab. 21 Ermittlung Ausgleichsumfang gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dez. 2021)

Die Übersicht zeigt, dass der Ausgleich vollständig erbracht werden kann.

Die vollständige Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist in einem Zeitraum < 25 Jahre zu erwarten. Ein sogenannter „Timelag“ (= Abschlag aufgrund erhöhter Entwicklungszeiträume) ist daher nicht zu berücksichtigen.

8.11 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.

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Auf die Beschreibung der Ausgangssituation in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Rahmen des Umweltberichts sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wird verwiesen.

Wesentliche direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und Biotopflächen können aufgrund der Lage, in Berücksichtigung der umgebenden vorhandenen Nutzung, dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung des Abstands zum Planungsgebiet, der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Nutzung in weiten Teilen geprägt.

Die unbebauten Grünflächen im südlichen und westlichen Bereich des Planungsgebiets werden regelmäßig gepflegt und weisen einen vereinzelt Baum- und Strauchbestand aus überwiegend heimischen Arten auf. In Teilbereichen besteht ein intensiver Bewuchs mit Brennnessel. Randlich der bestehenden Stützmauer stehen vereinzelt Laubgehölze junger Ausprägung wie bspw. Esche, Feld-Ahorn etc.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein dominierender Baumbestand.

Prognose zu Schädigung- und Störungsverböten

Grundsätzlich stellen die vorhandenen Gehölze einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar. Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung jedoch keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Zudem ist grundsätzlich 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.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der intensiven anthropogenen Prägung und regelmäßigen Pflege der unbebauten Flächen Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

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

Im Eingriffsbereich sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Aufgrund der intensiven Hausgartennutzung fehlen Gehölzstrukturen, die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind.

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

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dennoch vorsorglich konfliktvermeidende Maßnahmen z. B. bezüglich erforderlicher Rodungsarbeiten festgesetzt.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

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

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

8.12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Bei der Nullvariante bleibt der bestehende Betrieb in der jetzigen Form erhalten. Die Entwicklungsspielräume des rechtskräftigen Bebauungsplans sind bereits ausgenutzt. Eine weitere bauliche Entwicklung zur Sicherung des Standorts wäre nicht möglich. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde.

Vorliegende Planung dient der Entwicklung und langfristigen Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Alternative unbebaute Gebiete in Innerortslagen stehen der Gemeinde nicht oder nicht in ausreichender Größe zur Verfügung und lassen zudem Immissionsrechtliche und / oder verkehrstechnische Probleme erwarten.

Die geplante Gewerbegebietsausweisung bestätigt die bisherige Planung und ist abgestimmt auf die regionalwirtschaftlichen Gesichtspunkte wie den Strukturertalt und die Strukturverbesserung, die Schaffung sowie den Erhalt von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen.

Der Flächenbedarf der vorliegenden Planung orientiert sich an Vorgaben des bestehenden Betriebs, bei denen ein Raum- und Außenkonzept klar vorgegeben ist. Die Flächenausweisung berücksichtigt dabei i. S. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die erforderliche Größe.

8.13 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. Umwelt-Atlas, Informationsdienstüberschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)

Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

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.

Westlich des Planungsgebiets verläuft in einem Abstand von circa 50 m der Scharrenbach (Gewässer III. Ordnung). Randliche Teilbereiche des Planungsgebiets befinden sich daher innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

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 und der Versickerungsleistung der anstehenden Böden vorlagen. Ansonsten sind keine wesentlichen Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

8.14 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 5 Jahren nach der Erstellung jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

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.

8.15 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für das Grundstück Thal 9 (Flur Nr. 652/2, Gemarkung Höhenrain) liegen der Gemeinde Bauantragsunterlagen vor. Mit den eingereichten Bauantragsunterlagen wurde beantragt, die bestehende Fertigungshallen in Richtung Westen first- und traufgleich zu verlängern. Zudem soll zwischen den beiden Fertigungshallen eine Überdachung eingebaut werden, um eine trockene Ladezone vorhalten zu können. Aus den Grundrissen ist zu entnehmen, dass im DG des Neubaus Betriebswohnungen entstehen sollen.

Der überplante Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Thal“ (2. Änderung, rechtskräftig seit 08.08.2018) und ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Die geplante bauliche Entwicklung widerspricht v. a. in Bezug auf Lage, Ausdehnung und geplante Nutzung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des geplanten Vorhabens ist der Bebauungsplan zu ändern, der entsprechende Beschluss wurde vom Bauausschuss am 20.04.2023 gefasst.

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Vorliegende Planung dient der Entwicklung und langfristigen Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Alternative unbebaute Gebiete in Innerortslagen stehen der Gemeinde nicht oder nicht in ausreichender Größe zur Verfügung und lassen zudem immissionsrechtliche und / oder verkehrstechnische Probleme erwarten. Die geplante Gewerbegebietsausweisung bestätigt die bisherige Planung und ist abgestimmt auf die regionalwirtschaftlichen Gesichtspunkte wie den Strukturertalt und die Strukturverbesserung, die Schaffung sowie den Erhalt von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen.

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Fläche, 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	Ergebnis
Mensch: Lärm / Licht / Geruch	gering	gering	gering	gering
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	gering

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	gering
Fläche	gering	gering	gering	gering
Boden	hoch	hoch	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	gering
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. 22 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert. Der erforderliche Ausgleich wird auf externem Gebiet auf der Flur Nr. 492 T der Gemarkung Höhenrain, Gemeinde Feldkirchen-Westerham erbracht.

Ökologisch besonders wertvolle Standorte sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung 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 23.02.2026

Johannes Zistl,
Erster Bürgermeister



Literatur- und Quellenverzeichnis

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

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

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, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS

<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerafassung/denkmalliste/bayernviewer/>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de

KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN

<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de

REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN

© 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting

ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS ROSENHEIM

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München

Stand: 1995

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

RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NR. 70 „THAL“