

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "GEWERBEGEBIET WEIDACH III"

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 01.02.2021

Entwurfsverfasser der 4. Änderung und Erweiterung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Bestand

Die Planungsfläche schließt im Osten an den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes *Gewerbegebiet Weidach III* der Gemeinde Feldkirchen-Westerham an. Das Baugebiet ist von Osten und Westen her vollständig erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung umfasst eine der wenigen, noch nicht bebauten Flächen in diesem Bereich. Die Planungsfläche ist eben, frei von Baum- und Strauchbewuchs und wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden verläuft die Bahnstrecke Rosenheim - Holzkirchen. Im Osten und Westen und teilweise im Süden grenzen gewerblich genutzte Flächen und Einkaufsmärkte an die Planungsfläche.

Die Erweiterungsfläche incl. Erschließungsstraße (ohne das Anschlussstück im Westen) umfasst ca. 14.740 qm (GE 11.517 qm, Verkehrsfläche 1.286 qm, Grünstreifen 1.937 qm).

Grund der Änderung

Für dieses nordöstliche Grundstück gibt es bereits zahlreiche Interessenten, die sich hier ansiedeln wollen.

Im Einzelnen sind folgende Festlegungen betroffen:

- Erweiterung der Baufläche Richtung Osten
- Erstellung einer Verbindungsstraße vom bestehenden Gewerbegebiet Weidach III in Richtung bestehender Bebauung im Osten.

Die weiteren planlichen und textlichen Festsetzungen incl. Art der Entwässerung bleiben unverändert. Die Ausgleichsflächen und der Immissionsschutz wurden neu festgelegt.

Immissionsschutz

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 "Gewerbegebiet Weidach III" wird das Gewerbegebiet nach Osten erweitert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Pr.Nr. 1821-2020_02, C.Hentschel Consult vom 06.11.2020) und die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen (Straße, Bahn) und den existierenden Gewerbegebieten berechnet und beurteilt sowie zum Schutz der Nachbarschaft ein Geräuschkontingent für die vierte Teilfläche des BP 64 unter Berücksichtigung der Vorbelastung ermittelt.

Außenlärmbeurteilung

Die schalltechnische Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) an den Baugrenzen eingehalten wird.

In Hinblick auf das vorhandene Gewerbegebiet kam die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass bei den vorliegenden örtlichen Gegebenheiten, mit den bereits vorhandenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Verbindung mit den Festsetzungen in den B-Plänen, mit keinen Überschreitungen durch Emissionen aus Betrieben und Anlagen an den neuen Baugrenzen der 4. Ä BP 64 zu rechnen ist.

Das Plangebiet liegt nach der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109:2016 "Schallschutz im Hochbau" im Lärmpegelbereich IV (Verkehr + IRW_{Gewerbe}). Die DIN 4109 ist eine bauliche DIN-Norm, "Stand der Baukunst" und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

Geräuschkontingentierung

Die TF 4 des BP 64 ist nachts zum Schutz der Nachbarschaft ebenfalls emissionsbeschränkend kontingentiert. Die gebietsübergreifende Gliederung bleibt erforderlich.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Festlegung des Kompensationsfaktors

Die Eingriffsfläche wird eingestuft in

Kategorie 1 - Gebiete geringer Bedeutung (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, von drei Seiten bereits von Gewerbe- und Verkaufsflächen umgeben (Westen, Süden, Osten) sowie im Norden von der Bahnstrecke Rosenheim - Holzkirchen begrenzt). Die Fläche ist eben und frei von Baum- und Strauchbewuchs. Ökologisch wertvolle Flächen sind auch in der Umgebung nicht vorhanden.

Typ A - hoher Versiegelungsgrad, $GRZ \geq 0,35$.

Daraus ergibt sich entsprechend dem Leitfaden ein Ausgleichsfaktor von 0,5.

Eingriff auf Fl.Nr. 2578 Gemarkung Vagen und externe Ausgleichsfläche

Bei einer Eingriffsfläche von 5.625 qm ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von 2.812,5 qm.

Der Ausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 3048 Gmkg. Vagen, Gemeinde Feldkirchen Westerham und ist im Plan dargestellt.

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die Umwandlung eines Fichtenforstes in einen Schattlaubholzwald mit Tanne, Buche und Begleitlaubhölzern. Der Umbau soll in Stufen erfolgen. Dabei soll die Fichte nach Fällbedarf herausgenommen werden und die Laubholzarten herausgepflegt werden. Bei Bedarf ist ein Verbissschutz anzubringen. Laut Stellungnahme* AfELF Rosenheim kann ein Aufwertungsfaktor von 0,6 angenommen werden. Dies bedeutet eine Ausgleichsfläche von 4.687,5 qm ($2.812,5 \text{ qm} : 0,6$).

* Az. AELF-RO-F2-7711-4-25-4, 29.09.2020

Eingriff auf Fl.Nr. 2579 Gemarkung Vagen und externe Ausgleichsfläche

Bei einer Eingriffsfläche von 9.029 qm ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von 4.515 qm.

Der Ausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 1220 Gmkg. Willing, Stadt Bad Aibling (Willinger Moos); Gesamtfläche ca. 20.000 qm - Fortführung der Extensivierung nach Norden bis zur Straße als Ausgleich für weitere Baumaßnahmen.

Da sich die Fläche außerhalb des Gemeindegebietes von Feldkirchen-Westerham befindet, wurde sie nachrichtlich dargestellt.

Der Ausgleich erfolgt in Form einer Extensivierung einer Wiesenfläche, Mahd nach 3jähriger Aushagerungsphase maximal 2x pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, jeweils 20% wechselnde Brache, Anlage von fünf wechselfeuchten Zonen (100 bis 300 qm, mähbar, Tiefe 20-50 cm, teilweise Oberbodenabtrag).

Umweltauswirkungen / Umweltbericht

Durch diese Änderung wird keines der Schutzgüter Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird der weitere Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts festgelegt und dieser fortgeschrieben.

Feldkirchen-Westerham,

Rosenheim, 01.02.2021

Hans S c h a b e r l

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH