



UMWELTBERICHT

zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Auftraggeber: Gemeinde Unterreit

- 1. Fassung vom 16.05.2017 (Vorentwurf)
 - 2. Fassung vom 04.09.2018 (Entwurf)
 - 3. Fassung vom 26.02.2019 (Vorentwurf 2)
 - 4. Fassung vom 04.06.2019 (Entwurf 2)
- Festgestellt i.d.F.v. 14.01.2020**

1	Einleitung	03
2	Beschreibung der Planung	03
2.1	Angaben zur Lage und zum Bestand des Gebietes in Stadl	04
2.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans in Stadl	06
2.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	07
3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	07
3.1	Schutzgut Boden	07
3.2	Schutzgut Wasser	08
3.3	Schutzgut Flora und Fauna	08
3.4	Schutzgut Klima und Luft	08
3.5	Schutzgut Mensch	08
3.6	Schutzgut Landschaft	08
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	09
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	09
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	09
6	Maßnahmen zum Ausgleich	09
7	Zusätzliche Angaben	09
7.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	09
8	Zusammenfassung	10
9	Abbildungsverzeichnis	11

1 Einleitung

Die Gemeinde Unterreit beabsichtigt den bestehenden, rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Ortschaft Stadl zu ändern. Mit der 13. Flächennutzungsplanänderung soll in Stadl ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Unterreit sieht sich zu dieser Änderung veranlasst, um der regen Nachfrage nach Wohnbauflächen nachzukommen. Um die planerische Grundlage für die Ausweisung dieser dringend erforderlicher Bauflächen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand des Gebietes in Stadl

Lage

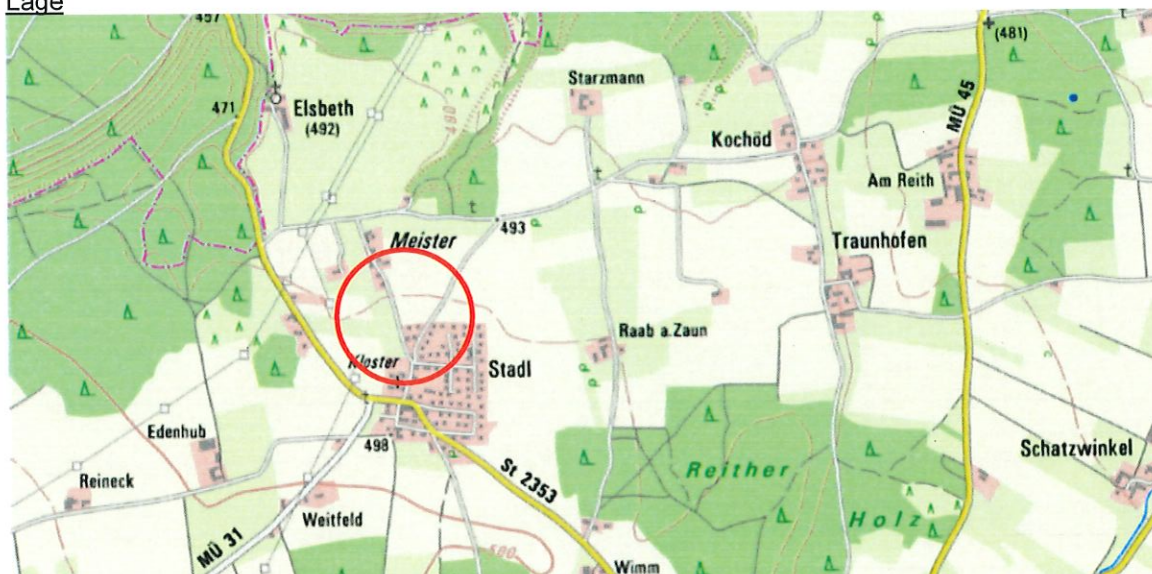


Abb. 01: Lage des Gebiets in Stadl

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich von Stadl, zwischen Kloster Stadl und Meister. Südlich davon verläuft die Staatstraße St 2353. Das Planungsgebiet wird über den Elsbether Weg, den Klosterweg und den Ahornweg / Lindenweg erschlossen.

Bestand



Abb. 02: Darstellung des Bestands in Stadl im Luftbild

Der Änderungsbereich besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es gibt keine Bestandsbäume. Im Süden grenzt die Eingrünung des Klosters bzw. die vorhandene Wohnbebauung an den Änderungsbereich an. Im Norden schließt der Änderungsbereich an den Ortsteil Meister an. Im Osten und Westen geht das Plangebiet in die freie Kulturlandschaft über.



Abb. 03: Blick nach Meister



Abb. 04: Blick nach Stadl



Abb. 05: Vorhandene Eingrünung am Kloster Stadl

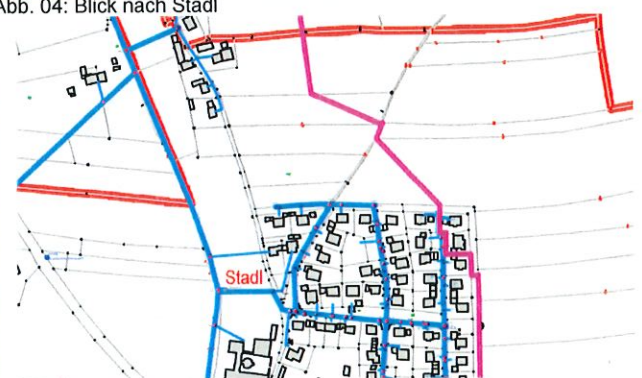


Abb. 06: Vorschlag Schutzgebiet

Am östlichen Rand des Plangebietes schließt ein vorgeschlagenes Schutzgebiet für die Brunnen II, III, IV und V im Gewinnungsgebiet Mailham an. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Außenbereich bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich des Planungsgebietes befindet sich das Gelände des Klosters Stadl, welches

als Sondergebiet ausgewiesen ist. Das Klostergelände schließt nach Norden mit einer Ortsrandeingrünung ab. Auch die Wohnbebauung vorhandene Wohnbebauung schließt nach Norden mit einer Ortsrandeingrünung ab. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die 2. Änderung, in der Fassung vom 3.12.1999 dar.



Abb. 07: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan in Stadl

2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans in Stadl

Inhalt

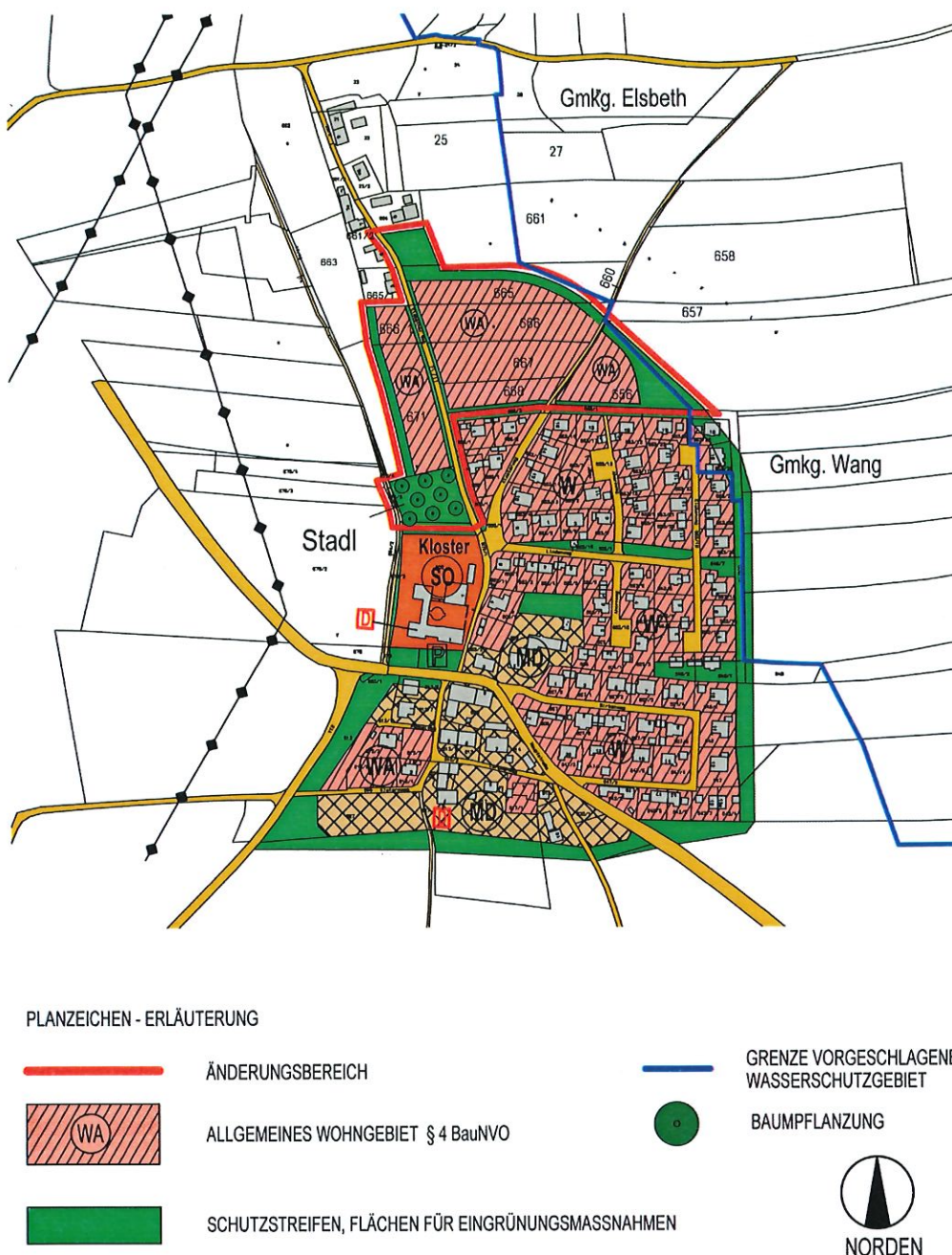


Abb. 08: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in Stadl

In Stadl wird der Außenbereich links und rechts des Elsbether Weges zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Das Planungsgebiet hat eine Größe von 2,9 ha. Nach Osten, Norden und Westen sind Schutzstreifen als Flächen für Eingrünungsmaßnahmen bzw. als Ortsrandeingrünung geplant. Zwischen Kloster und Allgemeinem Wohngebiet ist eine breite Grünfläche mit Baumpflanzungen als Pufferstreifen geplant. Auch zwischen der nördlichen Baugrenze und dem Weiler Elsbeth ist ein breiter Schutzstreifen als Pufferstreifen vorgesehen. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird im Norden durch Wohnbebauung, im Osten und Westen durch den Außenbereich bzw. Flächen für die Landwirtschaft und im Süden durch die Klosteranlage und ein Allgemeines Wohngebiet begrenzt.

Der Flächennutzungsplan in Stadl weist folgende Nutzungen aus:

- Allgemeines Wohngebiet
- Schutzstreifen, Flächen für Eingrünungsmaßnahmen
- Grünfläche mit Baumpflanzungen

Ziele

Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung soll in Bezug auf Umwelt und auf Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung einer maßvollen, städtebaulichen Ordnung und die Schaffung einer größeren Grünfläche als Puffer zum Kloster und zum Weiler Elsbeth hin. Mit der Neuausweisung der Wohnbauflächen sollen neue Bauplätze vor allem für die heimische Bevölkerung geschaffen werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden mit dieser Bauleitplanung vorhandene Potentiale der Straßenerschließung genutzt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll die rechtliche Voraussetzung hinsichtlich der erläuterten Nutzungsarten geschaffen werden.

2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für die Änderung des Flächennutzungsplans sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das BauGB, die Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG) und die Immissionsschutz - Gesetzgebung zu beachten.

Fachpläne

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden

Bestand

Gemäß der bodenkundigen Übersichtskarte von Bayern tritt im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) auf. Es besteht ein durchlässiger, versickerungsfähiger Boden. Die Fläche ist derzeit zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt und damit bis auf die vorhandenen Erschließungsstraßen nicht versiegelt. Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten, nicht versiegelten Flächen erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Nutzungsänderung. Es gehen Potentiale als Lebensraum, zur Abflussregulation und zur Bodenneubildung verloren.

Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.2 Schutzgut Wasser

Bestand

An die östliche Grenze des Plangebietes schließt ein vorgeschlagenes Schutzgebiet für die Brunnen II, III, IV und V im Gewinnungsgebiet Mailham an. Die nächsten Trinkwasserschutzgebiete befinden sich in einiger Entfernung. Ein Trinkwasserschutzgebiet liegt nördlich von Stadl bei Elsbeth und ein weiteres liegt südlich von Unterbierwang bei Ernst. Das Grundwasser befindet sich voraussichtlich in 1,5m Tiefe.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Änderungsbereich wird die Versiegelung erhöht, somit kommt es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Überdeckung des Grundwassers nicht wahrscheinlich. Grundsätzlich kann das Wasser in diesem Bereich entsprechend den Vorgaben der Niederschlagswasser Freistellungsverordnung in den Untergrund versickert werden. Auf das

vorgeschlagene Schutzgebiet hat die Planung keinen Einfluss, da die Grenze des Schutzgebietes ausserhalb der geplanten Grenze für das Allgemeine Wohngebiet liegt.

Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades und der teilweisen Lage im wassersensiblen Bereich sind Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.3 Schutzgut Flora und Fauna

Bestand

Der Änderungsbereich besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. vorhandenen Erschließungsstraßen. Es sind keine Bestandsbäume vorhanden. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind typische Lebensräume für Feldbrüter wie Feldlerche, Goldammer, Lerche, Wachtel und Rebhuhn. Auf Grund der Lage des Planungsgebietes an der Straße und der Kulissenwirkung der anschließenden Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass Feldbrüter im Änderungsbereich nicht vorkommen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und durch die vorhandene Versiegelung bestehen im Plangebiet eingeschränkte Biotopfunktionen und die reale Vegetation entspricht nicht der potentiell natürlichen Vegetation. Gegenüber der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche führt die neue Nutzung als Wohngebiet zu einem Verlust an Lebensräumen für Tieren und Pflanzen. Im Plangebiet sind jedoch keine naturnahen Lebensräume vorhanden. Durch das Ausweisen von breiten Schutzstreifen als Flächen für Eingrünungsmaßnahmen können für das Schutzgut Flora und Fauna die Beeinträchtigungen minimiert werden, da neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Flora und Fauna sind Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Die freien landwirtschaftlich genutzten Flächen sind für die Kaltluftproduktion relevant. Gehölze, die zur Luftreinigung dienen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Da der Verkehr zunimmt ergibt sich durch die Flächennutzungsplanänderung eine Erhöhung der Schadstoffimmissionen. Durch die Ausweisung von Schutzstreifen als Flächen für Eingrünungsmaßnahmen werden diese Immissionen minimiert. Insgesamt gehen Flächen zur Kaltluftproduktion verloren.

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

3.5 Schutzgut Mensch

Bestand

Die Änderungsfläche hat für die Erholungsnutzung keine unmittelbare Bedeutung. Die vorhandenen Wege werden als Spazierwege genutzt.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzungsänderung ergibt sich für den Menschen kein Verlust an Gebieten für die Erholungsnutzung. Es kommt jedoch zu einer visuellen Beeinträchtigung, da an die Stelle einer landwirtschaftlich genutzten Fläche eine bebaute Fläche tritt. Es kann auch geringfügig zu zusätzlichen Lärmemissionen kommen. Die vorhandenen Spazierwegeverbindungen bleiben erhalten.

Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die Anwohner im Hinblick auf Lärmbelastung und visuelle Belastungen keine schwerwiegend negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die Umweltauswirkungen daher als **gering** einzustufen.

3.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ebene Fläche. Das Landschaftsbild ist von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Bestandsbäume sind nicht vorhanden.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die geplante Flächennutzungsänderung hat eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zur Folge. Das Ortsbild wird sich verändern, da eine zusätzliche Fläche für ein Wohngebiet entsteht und an Stelle von freiem Gelände eine bebaute Fläche tritt. Durch die Festlegung von Flächen für Eingrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf die Landschaft minimiert.

Ergebnis

Durch das neue Wohngebiet ist im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft bzw. auf das Ortsbild mit Umweltauswirkungen **mittlere Erheblichkeit** zu rechnen.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Kultur- und Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Im Bereich Kloster Stadl befinden sich zwei Baudenkmäler (D-1-83-147-38), der Ökonomiehof und das Jagthaus.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die geplante Flächennutzungsänderung hat eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zur Folge. Durch die geplante Grünfläche zwischen Wohnbaufläche und Kloster Stadl entsteht ein Puffer zu den Baudenkmälern.

Ergebnis

Im Ergebnis gilt es festzuhalten, dass im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter mit Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu rechnen ist.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung nicht verändern, da eine Bebauung nicht möglich wäre. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen haben nur einen geringen Biotopwert auf und würden sich auch nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Eine Festsetzung von Schutzstreifen bzw. Flächen für Eingrünungsmaßnahmen würde nicht erfolgen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

In Stadl wurde die Ausweisung von Bauflächen geprüft. Der jetzige Änderungsbereich hat sich dabei als realisierbar herausgestellt, da er grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht und verfügbar ist. Beim diesem Änderungsbereich handelt es sich um einen angebundenen Standort.

6 Maßnahmen zum Ausgleich

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist für den Bereich der Flächennutzungsplanung ein Eingriff nach § 14 Abs. 1 BNatSchG gegeben. Die notwendige Ausgleichsfläche wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans bereitgestellt.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurden der Bestand, der rechtsgültige Flächennutzungsplan und der rechtsgültige Landschaftsplan herangezogen. Weitere Informationen wurden dem Internetportal Bodeninformationssystem Bayern und FIS-Natur Online entnommen. Des Weiteren liegt die aktuelle Biotop- und Artenschutzkartierung zu Grunde.

8 Zusammenfassung

Durch die 13. Flächennutzungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan vom Außenbereich zum Wohngebiet geändert. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart wird die Intensität der Nutzung vor allem im Hinblick auf Versiegelung ungünstiger. Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Bewertung der Umweltauswirkungen
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Flora / Fauna	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Wasser und Landschaft werden als mittel und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora/Fauna, Klima/Luft, Mensch und Kultur- und Sachgüter werden als gering beurteilt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen von **geringer Erheblichkeit** sind.

9 Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Lage des Gebiets in Stadl	03
Abb. 02: Darstellung des Bestands in Stadl im Luftbild	04
Abb. 03: Blick nach Meister	04
Abb. 04: Blick nach Stadl	04
Abb. 05: Vorhandene Eingrünung Kloster Stadl	04
Abb. 06: Vorschlag Schutzgebiet	04
Abb. 07: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan in Stadl	05
Abb. 08:13. Änderung Flächennutzungsplan in Stadl	06

UMWELTBERICHT

zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Auftraggeber: Gemeinde Unterreit

1. Fassung vom 16.05.2017 (Vorentwurf)
 2. Fassung vom 04.09.2018 (Entwurf)
 3. Fassung vom 26.02.2019 (Vorentwurf 2)
 4. Fassung vom 04.06.2019 (Entwurf 2)
- Festgestellt i.d.F.v. 14.01.2020**

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den 10.2.20

Daniela Reingruber
Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK



Ausgefertigt:

Unterreit, den 02.04.2020

Forstmeier
Gerhard Forstmeier
1. Bürgermeister