

GEMEINDE UNTERREIT - LANDKREIS MÜHLDOF AM INN

ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG DES  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES  
„SO – WILDPARK - OBERREITH“  
UND 8. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

**UMWELTBERICHT**

FASSUNG VOM 06.02.2007

Unterreit, den 22. OKT. 2008



(Forstmeier, 1. Bürgermeister)

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans bzw. der Flächennutzungsplanänderung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde Unterreit die Ausweisung von Erweiterungsflächen und die Änderung von Teilbereichen für den Wildpark in Oberreith. Der Umgriff des Änderungsbereiches beträgt ca. 4,4 ha.

Die neuen Erweiterungsflächen schließen unmittelbar östlich und nordöstlich an das vorhandene Wildparkgelände an.

Da der Wildpark vom Frühjahr bis zum Herbst eine steigende Besucherzahl anzieht werden dringend zusätzliche Parkplätze benötigt. Mit der Flächenausweisung soll die Grundlage für eine geordnete Parkplatzsituation geschaffen und zusätzlich weitere Flächen für Tiergehege eingerichtet werden.

Die Hauptfläche der Erweiterung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als „2. Bauabschnitt, Erweiterungsmöglichkeit für Tiergehege“ markiert.

## 2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben und Fachplanungen zum Umwelt-

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), da dieser die Möglichkeit der Gleichbehandlung von Vorhaben gibt und die Herleitung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar macht.

Die Gemeinde Unterreit besitzt einen mit Bescheid des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 29.10.1996, Az: 61-610/2, Sg 35/4 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP). Dieser wurde bisher siebenmal geändert. Zur Anpassung an die neuen Bedürfnisse und Erfordernisse wird nun die 8. Änderung durchgeführt, welche ausschließlich den Bereich des Wildparkgeländes betrifft. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Umweltbericht gilt für FNP – Änderung und Bebauungsplanänderungsverfahren gleichermaßen.



### 3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 3.1 Räumliche Einordnung

Die geplante Erweiterung befindet sich auf Fl. Nr. 768 und 778, Gemarkung Wang und liegt südlich von Oberreith und östlich des vorhandenen Wildparks. Das Planungsareal ist über die Staatsstrasse St 2092 welche von Kraiburg a. Inn über Unterreit nach Wasserburg a. Inn führt zu erreichen.

Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### 3.2 Klima/Luft

Es ist nicht zu erwarten, dass die geplante Flächenerweiterung negativen Einfluss auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben wird.

#### 3.3 Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Es gibt im vorhandenen Wildpark jedoch zwei über einen kleinen Bachlauf verbundene Weiher. Eine der Änderungen dieses Verfahrens ist die geplante Errichtung eines naturnahen Weihers nordöstlich der vorhandenen Wasserflächen um eine weitere ökologische Aufwertung im Gebiet zu erreichen.

Der Grundwasserstand liegt ca. 50 Meter unter Gelände. Eine Beeinflussung ist nicht zu erwarten.

#### 3.4 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich ist das Gebiet der Untereinheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“ zuzuordnen. Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Mühldorf ist das „Inn-Chiemsee-Hügelland“ eine vielfältige, stark bewegte Landschaft, welche besonders kleinteilig ausgebildet eine stark differenzierte nacheiszeitliche Entwicklung erfahren hat. Die standortrelevanten Bedingungen wechseln oft auf engstem Raum.

Die Erweiterungsfläche selbst ist hingegen gleichmäßig eben und in etwa südliche Richtung leicht geneigt. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches steigt das Gelände im vorhandenen Wald wieder an.

Der anstehende Boden wird größtenteils lehmig erwartet. Die Oberbodenaufgabe beträgt ca. 20 bis 30 cm.

#### 3.5 Naturhaushalt

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nur Flächen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (landwirtschaftliche Nutzflächen). Gehölze sind im bestehenden Wildpark vorhanden, sind jedoch von der Änderung nicht betroffen.

Neue Baumpflanzungen entstehen in den neuen Tiergehegen und im neuen Parkplatzbereich welcher entsprechend den textlichen Festsetzungen in regelmäßigen Abständen

den durch Bäume zu gliedern ist. Entlang der Ostseite der neuen Gehegeflächen entsteht eine Feldhecke aus Sträuchern und Einzelbäumen. Die Stellplatzanlage wird im Norden und Osten durch eine ca. 6m breite, aufgelockerte Eingrünung umgeben, um eine möglichst naturnahe Einbindung in die Landschaft zu erreichen.

### 3.6 Landschaftsbild und Erholung

Laut Regionalplan liegt der Planungsbereich weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem anderen Schutzareal. Aufgrund der vorhandenen Landschaftsstrukturen aus Wiesen, Äckern und Wäldern, hat die abwechslungsreiche Landschaft eine gewisse Bedeutung für die ortsnahe Naherholung.

Das Wildparkareal ist von der Staatsstrasse her einsehbar. Für das Landschaftsbild ergibt sich durch die Flächenausweisung mit den neuen Tiergehegen jedoch keine negative Beeinträchtigung, da sich die Flächen zum Hauptteil als Wiesen mit einzelnen Gehölzgruppen bzw. Einzelbäumen darstellen. Das neue Stallgebäude sowie die kleinen Behausungen in regional angepasster Bauweise mit vertikaler Holzverschalung treten innerhalb der großzügig bemessenen Gehegeflächen nicht negativ in Erscheinung.

Die Stellplatzanlage wird durch die regelmäßige Überstellung mit Einzelbäumen und die Randeingrünung im Norden und Osten naturnah in die Landschaft eingebunden. Das Erholungsangebot wird verbessert.

### 3.7 Mensch

Es ist nicht zu erwarten, dass die Ausweisung von Erweiterungsflächen für den Wildpark Oberreith eine Beeinträchtigung für die im Ort lebende Bevölkerung verursacht. Das ortsnahe Freizeitangebot wird verbessert.

## **4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Mit der Errichtung der Parkplatzanlage sind leichte Eingriffe in das natürliche Bodengefüge verbunden. Eine Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung ist allerdings bereits gegeben. Auf eine Versiegelung der Flächen wird weitestgehend verzichtet, die Ausbildung erfolgt im Bereich der Stellplätze als Schotterrasenfläche, die Fahrbahn wird als wassergebundene Wegedecke erstellt. Niederschlagswasser aus den wassergebundenen Wegedecken kann also in den seitlichen Schotterrasenflächen, großflächig über eine bewachsene Oberfläche versickern.

- Ä Zur Bodenversiegelung kommt es nur im Bereich der neuen Baukörper, wie Stallgebäude, der Viehunterstände sowie der kleinen Feldkapelle am nördlichen Waldrand. Der Anteil dieser Versiegelungsbereiche an der Gesamtgröße der Erweiterungs- bzw. Änderungsfläche ist so gering, dass die Bodenversiegelungen als beeinträchtigender Faktor bei diesem Bauvorhaben keine nennenswerte Rolle spielt. Die Grundflächenzahl liegt unter 0,2.



Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftschneisen werden nicht verbaut.

Einflüsse auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Oberflächengewässer werden nicht berührt.

Da die Bedeutung der überplanten Flächen für den Naturhaushalt eher gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut hier nur durch die geringfügige Flächeninanspruchnahme im Bereich der Gebäudeflächen gegeben. Diese mögliche Belastung wird durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen mehr als ausgeglichen.

Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

## 5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um möglichst jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Planung nur weniger, kleiner Baukörper.
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplätze.
- Ausbildung der Baukörper in regionaltypischer Bauweise
- Bepflanzung mit einzelnen Bäumen zur Einbindung der Anlage in die Land
- Anlage von abschnittswisen Gehölzhecken an den Gebietsrändern.
- Verwendung umweltfreundlicher und energiesparender Natriumdampfleuchten.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und der Ausgleichsmaßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung und der gleichzeitigen Flächennutzungsplanänderung anzuwenden. Da es sich hierbei um ein Sondergebiet handelt, ist eine Bearbeitung nach der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass die Erweiterung des Wildparks einen bei weitem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellt als ein reines Wohngebiet dies würde. Bei reinen Wohngebieten besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf, wenn die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei allen Punkten mit „ja“ beantwortet werden kann. Dies ist hier zutreffend mit Ausnahme des Vorhabenstyps, da es sich um ein Sondergebiet handelt.

Die Eingriffsfläche ist gemäß der Matrix Typ B (niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Im konkreten Fall ist der Versiegelungsgrad jedoch so gering, dass ein Ausgleich hierfür nicht notwendig erscheint.

Ein erhöhter Nutzungsgrad ist zu erwarten. Da sich die intensive Nutzung der Anlage jedoch auch hier vor allem auf die wärmeren Jahreszeiten und innerhalb dieses Zeitrahmens vor allem auf die Wochenenden bzw. Ferienzeiten beschränkt ist die Nutzungsintensität auf das Jahr betrachtet eher gering.

Da die Eingriffsfläche derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, ist sie als „Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“ zu bezeichnen. An Stelle der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen Wiesenflächen mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen. Der auf landwirtschaftlichen Nutzflächen übliche Spritzmitteleinsatz entfällt.

Insgesamt betrachtet ergibt sich durch die Erweiterung in vielen Bereichen eine Aufwertung des Gebietes. Ausgleichsflächen werden daher nicht notwendig.

Die Parkanlage stellt zudem eine Bereicherung bzw. Verbesserung des regionalen Naherholungsangebotes dar.

#### **7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es durch die Nutzungsänderung zu keinen nennenswerten negativen Beeinträchtigungen. Bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen werden künftig als Wildpark genutzt. Die Anzahl der Baukörper und ihre Dimensionierung wird auf ein Minimum beschränkt. Ihr Anteil an der Gesamtfläche ist derart gering, dass die daraus resultierende Bodenversiegelung vernachlässigt werden kann.

Eine Untersuchung alternativer Planungsmöglichkeiten erscheint derzeit nicht notwendig und auch nicht sinnvoll. Die Flächen müssen im direkten Anschluss an den vorhandenen Park liegen. Die Erschließung ist bereits vorhanden - der Standort erscheint auch daher günstig.



## 8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Besondere Gutachten werden derzeit nicht für erforderlich gehalten, d.h. es kommen keine speziellen technischen Verfahren zur Anwendung.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden (gem. § 4c BauGB). Da diese nicht zu erwarten sind, kann von einem Monitoring abgesehen werden. Es ist lediglich zu prüfen, ob die festgesetzten grünordnerischen bzw. gestalterischen Maßnahmen (Bepflanzung, Bauweise etc.) umgesetzt werden.

## 9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Es ist geplant, östlich und nordöstlich des vorhandenen Wildparkgeländes in Oberreith, Gemeinde Unterreit eine Erweiterungsfläche als Sondergebiet zur Errichtung einer zusätzlichen Parkplatzanlage und weiteren Gehegeflächen für den Wildpark auszuweisen. Mit der Flächenausweisung soll die Grundlage für eine geordnete Parkplatzsituation in ausreichender Größe geschaffen werden und das regionale Naherholungsangebot erweitert und verbessert werden.

Das Vorhaben bedeutet keinen nennenswerten Eingriff in den Naturhaushalt, da der überwiegende Teil der Fläche unbebaut verbleibt, sogar extensiviert und durch Bepflanzung aufgewertet wird. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Die Planung kann als ökologisch sehr gut verträglich bezeichnet werden.

Ä Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Nutzungsintensivierung durch das neue Sonnenhaus gerade zu Schlechtwetter- und Nachtzeiten hingewiesen.

Nach Auskunft des Betreibers ist keine Änderung der bisherigen Öffnungszeiten aufgrund des neuen Sonnenhauses geplant. Die im Sonnenhaus integrierte Sternwarte soll einmal pro Woche am Freitagabend geöffnet werden. An diesem Abend ist der Wildpark auch bisher aufgrund des „Grillabends“ bis 23.00 Uhr geöffnet. Weitere Öffnungen der Sternwarte sind nur zu besonderen astronomischen Ereignissen geplant.

Eine Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten wird durch die neu aufgenommene Festsetzung zur Verwendung umweltfreundlicher und energiesparender Natriumdampfleuchten („HSE“), für die notwendige Erweiterung der Wege- und Parkplatzbeleuchtung, vermieden.