

**Gemeinde Unterreit
Landkreis Mühldorf am Inn**

UMWELTBERICHT

**ZUR 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
„SO-WILDPARK OBERREITH“**

Satzung in der Fassung vom 11.07.2017

PLANVERFASSER



Thomas Schwarzenböck, Dipl.-Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner
Herzog-Albrecht-Strasse 6
84419 Schwindegg

Bearbeitung:

Thomas Schwarzenböck

Tel.: +49 (0) 8082 – 94 20 6
Fax: +49 (0) 8082 – 94 20 7
E-mail: info@schwarzenboeck.com
www.schwarzenboeck.com

GRÜNORDNUNG

landschaftsarchitektur
niederlöhner

Harald Niederlöhner
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Bearbeitung:

Johanna Richter, M.Sc.

Tel.: +49 (0)8071 – 72 66 860
Fax: +49 (0)8071 – 72 66 861
E-mail: mail@la-niederloehner.de
www.la-niederloehner.de

INHALT

1	Einleitung	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	4
1.3	Relevante übergeordnete Planungen und Fachgesetze	5
1.4	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	6
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Schutzgut Mensch	7
2.2	Schutzgut Pflanzen (inkl. Beurteilung der saP-Relevanz)	8
2.3	Schutzgut Tiere (inkl. Beurteilung der saP-Relevanz)	10
2.4	Schutzgut Boden	11
2.5	Schutzgut Wasser	12
2.6	Schutzgut Klima und Luft	13
2.7	Schutzgut Landschaftsbild	13
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	14
2.10	Naturräumliche Einordnung	14
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	15
3.1	Schutzgut Mensch	15
3.2	Schutzgut Pflanzen	15
3.3	Schutzgut Tiere	15
3.4	Schutzgut Boden	15
3.5	Schutzgut Wasser / Umgang mit Niederschlagswasser	15
3.6	Schutzgut Klima und Luft	16
3.7	Schutzgut Landschaftsbild	16
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
4	Eingriffs- / Ausgleichsplanung	17
4.1	Eingriff im Planungsgebiet	17
4.2	Schutzgut Mensch	18
4.3	Schutzgut Pflanzen	18
4.4	Schutzgut Tiere	18
4.5	Schutzgut Boden	19
4.6	Schutzgut Wasser	19
4.7	Schutzgut Klima und Luft	20
4.8	Schutzgut Landschaftsbild	20
4.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
4.10	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	20
4.11	Kompensationsmaßnahmen	21
5	Prognose bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	24
6	Alternative Planungsmöglichkeiten / Standortmöglichkeiten	25
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	26
8	Methodik, Schwierigkeiten, Unterlagen	27
8.1	Methodik	27
8.2	Schwierigkeiten / Kenntnislücken	27
8.3	Verwendete Unterlagen	27
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28

1 EINLEITUNG

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Unterreit plant mit vorliegendem Bebauungs- und Grünordnungsplan die Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO-Wildpark-Oberreith“ nach Osten hin. Es werden drei Gebäude ergänzt, ein Theater-Stadel als Erweiterungsbau des bestehenden Funktions- und Wirtschaftsgebäudes, eine Indoor-Halle für Sport- und Freizeitaktivitäten mit Bahnhof-Anbau für eine Kleinbahn, sowie ein Stallgebäude mit Futter- und Heulager. Hinzu kommt der Neubau zweier Tierunterstände.

Wie bereits bei der vorhergehenden Erweiterung des Bebauungsplans, bedingen steigende Besucherzahlen den Ausbau des Angebots des Wild- und Freizeitparks.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingehenden Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 (1) BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a (3) und § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Die Beurteilung des Eingriffs erfolgt gemäß Bayerischem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die Gemeinde Unterreit beauftragte das Landschaftsarchitekturbüro Niederlöhner im Februar 2017 mit der Erstellung eines Grünordnungsplans. Im Grünordnungsplan mit zugehörigem Umweltbericht werden die Vorgaben des Landschaftsplans konkretisiert um die Belange des Natur- und Artenschutzes im Bebauungsplan festzulegen. Es werden die Flächennutzungen, der geplante Wegeverlauf sowie die Lage der geplanten baulichen Anlagen dargestellt.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

1.2.1 Ziele des Bauleitplanes

Die Ziele des Bauleitplans werden im ersten Teil der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.2.2 Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt süd-westlich der Gemeinde Unterreit an der Staatsstraße ST 2092. Die Erweiterung des Bebauungsplanes findet nach Osten hin statt.

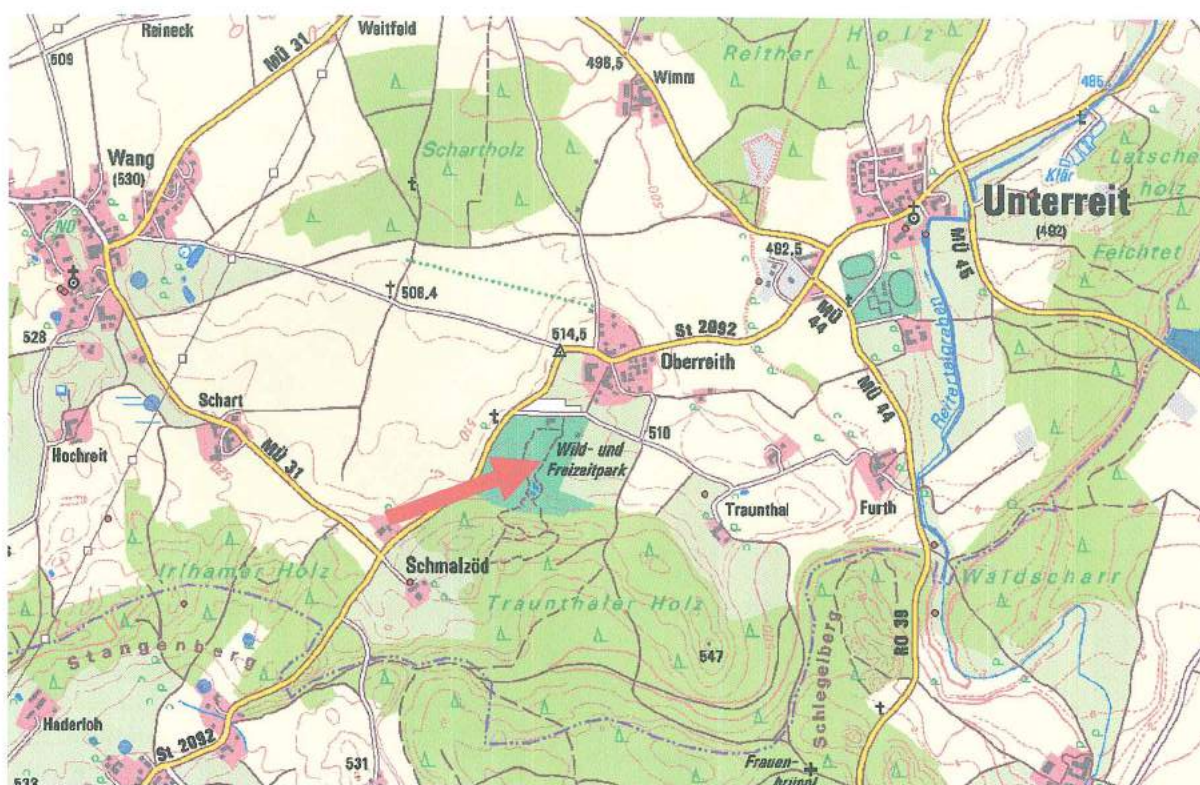


Abb. 1 Lage der beplanten Fläche im räumlichen Zusammenhang

1.3 Relevante übergeordnete Planungen und Fachgesetze

1.3.1 Regionalplan Südostoberbayern

Im Regionalplan der Planungsregion 18 Südostbayern ist für den Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung kein Vorranggebiet ausgewiesen. Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG oder europäische Schutzgebiete sind im Umgriff der Bebauungsplanerweiterung nicht betroffen.

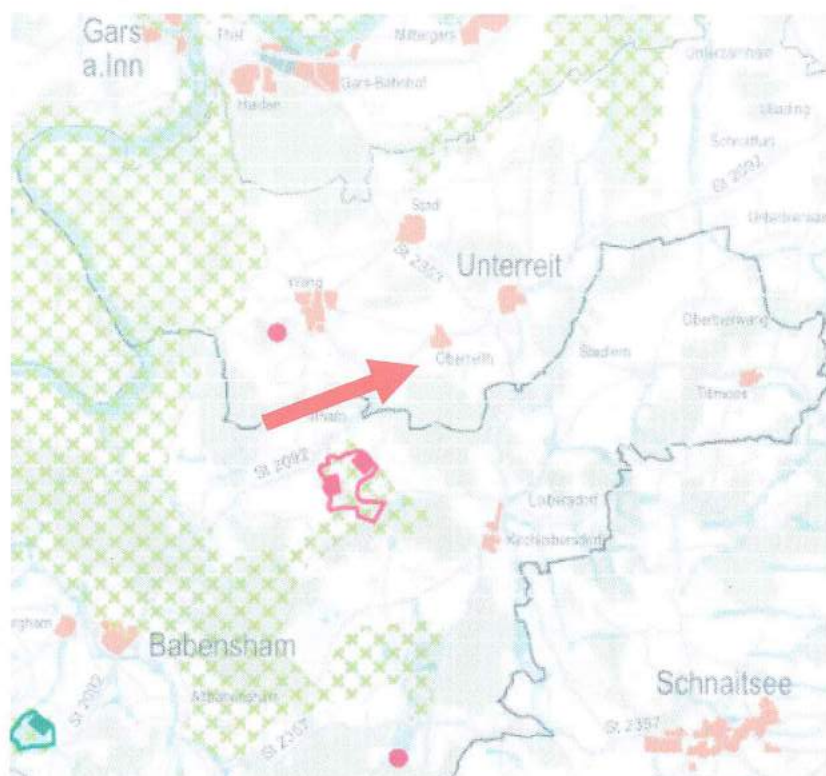


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Südostbayern, Karte 3 Landschaft und Erholung



1.4 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. BNatSchG und BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Absehbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu vermeiden bzw. zu minimieren und entstehende Wertverluste durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Aus der Beschreibung der Schutzgüter und ihrer Beeinträchtigungen ergeben sich Zielanforderungen aufgrund der nachteiligen Beeinträchtigungen vor allem in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Schutzerfordernisse resultierend aus der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Schutz und Entwicklung von Arten und deren Lebensräumen
- Berücksichtigung der Schutzerfordernisse des Bodens
- Umgang mit Niederschlagswasser

2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Schutzgut Mensch



Abb. 3 Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Luftbild (aus Fis Natur, Aufnahmedatum 08.05.2015), rot umrandet der Änderungsbereich

2.1.1 Bestandsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet liegt im Außenbereich südlich von Oberreith, in der Gemeinde Unterreit im Landkreis Mühldorf am Inn. Ein Großteil des Geltungsbereichs wird als Wildgehege genutzt. Im Norden liegen Parkplätze und Betriebsgebäude, die durch die Änderung des Bebauungsplans ergänzt werden sollen. Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs soll die geplante Erweiterung des Wildparks von ca. 23.200 m² auf der Flurnummer 778, Gemarkung Wang stattfinden. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich das Traunthaler Holz, zum großen Teil ein älterer Fichtenbestand.

2.1.2 Bestandsbewertung

Das Gelände des Wildparks dient ausschließlich der Erholungsnutzung. Durch die Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Potential zur Freizeitnutzung weiter ausgebaut. Die Ortschaft Oberreith im Nordosten des Plangebiets kann von dem erweiterten Freizeitangebot profitieren. Durch bau- und betriebsbedingte Faktoren kann es zu einer Erhöhung des Lärmpegels im Umfeld des Wildparks kommen. Da aufgrund der Erweiterung jedoch nicht mit einer stark erhöhten Besucherzahl zu rechnen ist, wird die Ortschaft Oberreith nicht durch einen dauerhaft erhöhten Lärmpegel beeinträchtigt.

2.2 Schutzgut Pflanzen (inkl. Beurteilung der saP-Relevanz)

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Folgende Strukturen sind im Bereich der Erweiterungsfläche anzutreffen:

- Bestand an Wildgehegen
- Intensiv genutztes Grünland
- Forstlich genutzter Fichten-Nadelwald

Im Einflussbereich der geplanten Bebauungsplanerweiterung liegen keine Landschaftsschutzgebiete, Nationalparke und keine Naturparke.

2.2.2 Naturschutzgebiete, Natura 2000

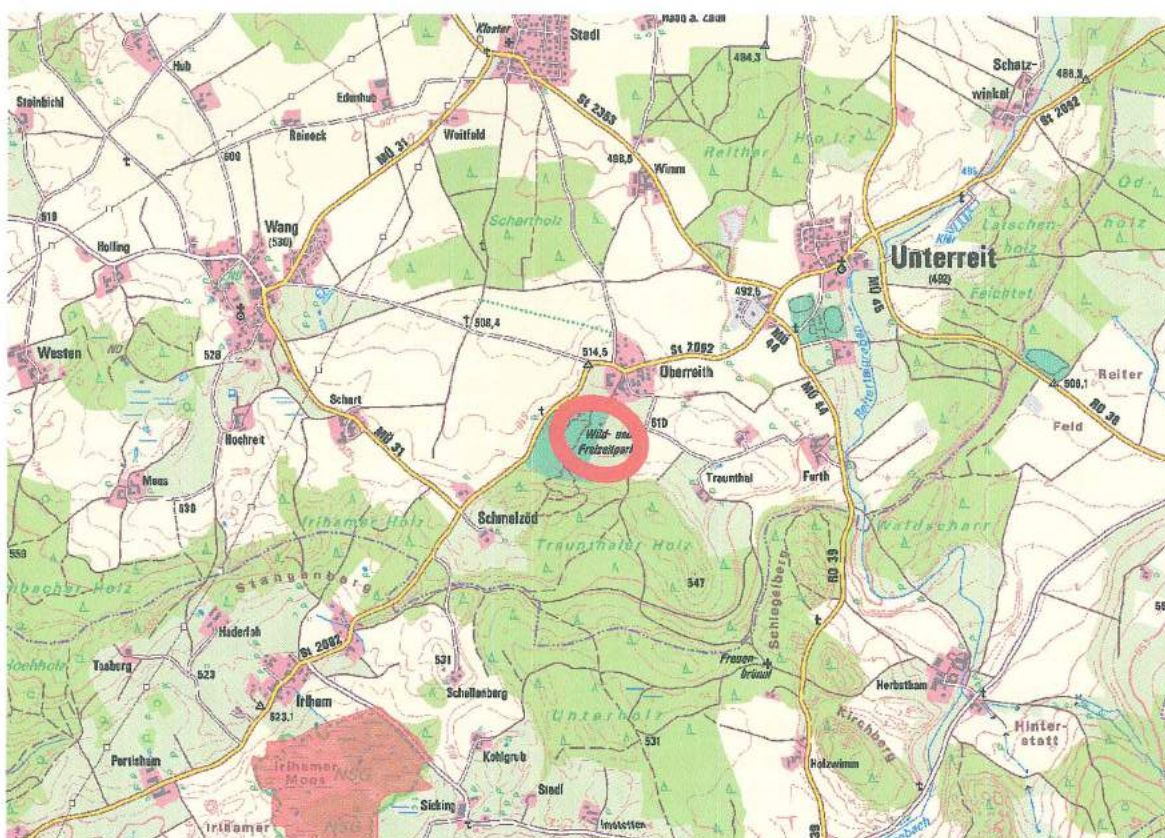


Abb. 4 Darstellung der Natura2000-Gebiete im räumlichen Verhältnis zum überplanten Geltungsbereich (rot umkreist)

In naher Umgebung des beplanten Gebiets befinden sich keine Natura 2000 Gebiete. Das „Irlhamer Moos“ als Teilgebiet des FFH-Gebiets 7939-371 „Moore um Wasserburg“ befindet sich südwestlich in ca. 1.300 m Entfernung zum Geltungsbereich. Dies ist auch gleichzeitig das einzige Naturschutzgebiet in der Umgebung. Ein weiteres FFH-Gebiet 7939-301 „Innauen und Leitenwälder“ liegt etwa 3 km westlich vom Bauvorhaben.

2.2.3 Amtlich kartierte Biotope

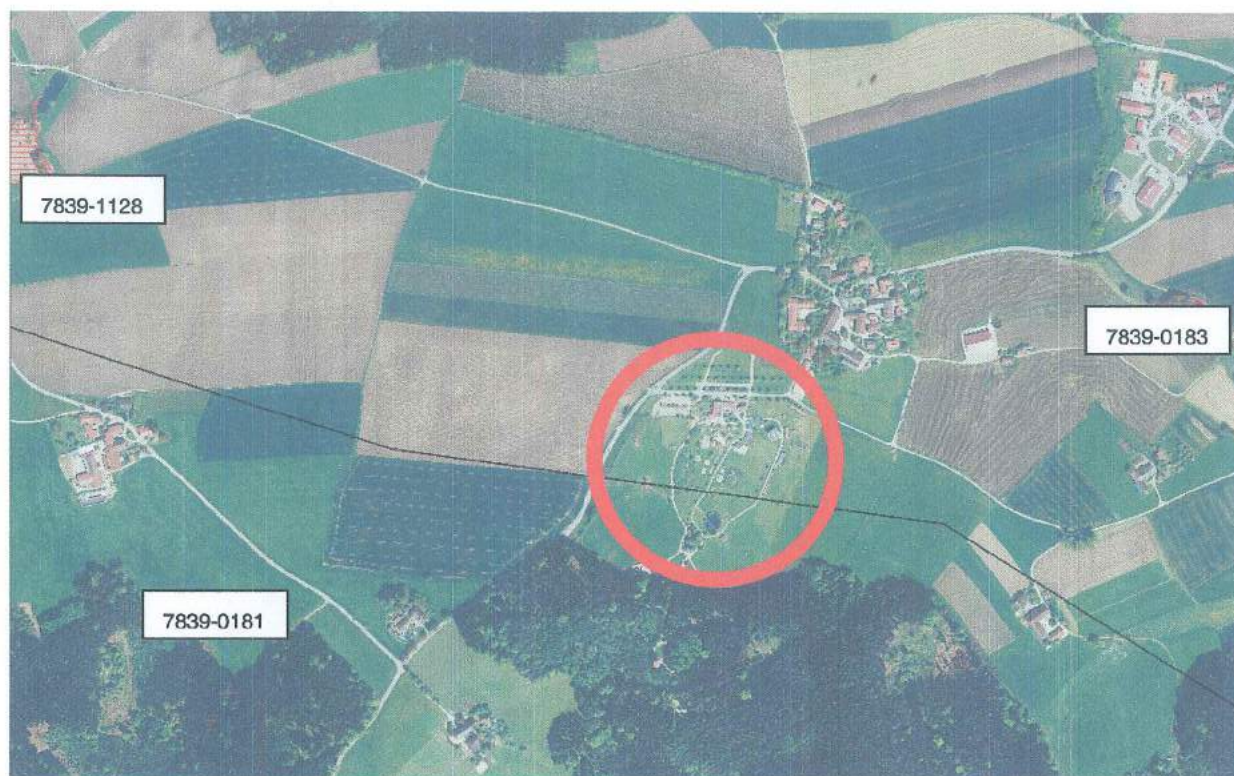


Abb. 5 Amtlich kartierte Biotope im räumlichen Zusammenhang zum geplanten Bebauungsgebiet (rot umkreist)

Der überplante Geltungsbereich ist nicht biotopkartiert. Das nächst gelegene, amtlich kartierte Biotop im Osten ist ca. 600 m entfernt. Nachfolgend sind die nächst gelegenen Biotope aufgeführt, die auch in obiger Darstellung zu finden sind.

- 7839-0181: Toteiskessel im Irlhamer Holz südlich Schart
- 7839-0183: Feldgehölz östlich Oberreith
- 7839-1128: Geländemulde mit Röhricht und Gehölzen östlich von Wang

2.2.4 Bestandsbewertung

Im Geltungsbereich der Änderungsfläche sind keine schützenswerten Strukturen vorhanden. Auf der überplanten Fläche gibt es keine biotopkartierten Gebiete. Diese finden sich in einer Entfernung von ca. 600 m. Das nächstgelegene Schutzgebiet liegt in über einem Kilometer Entfernung zum Geltungsbereich des Bauvorhabens. Es sind daher keine Auswirkungen auf Pflanzen oder Lebensräume in Schutzgebieten zu erwarten. Eine weitere artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht notwendig.

2.3 Schutzgut Tiere (inkl. Beurteilung der saP-Relevanz)

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Relevant sind vor allem die Vorkommen der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Durch die intensive Nutzung als Wildgehege bzw. landwirtschaftliche Fläche sind im Geltungsbereich keine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)-relevanten Arten bekannt.

2.3.2 Artenschutzkartierung

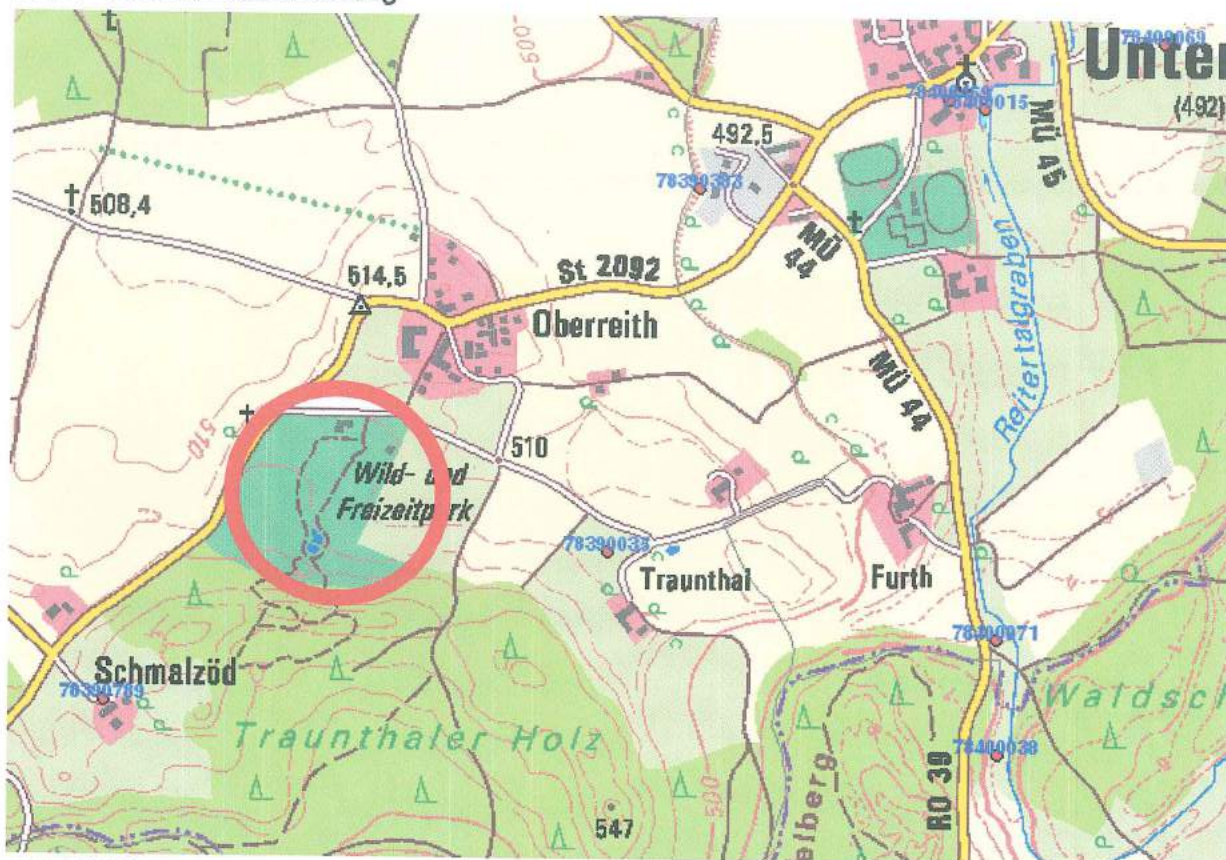


Abb. 6 ASK-Angaben im Umgriff des Planungsgebiets (rot umkreist)

Punktnachweis:

7839-0035 Teich bei Traunthal (ca. 400 m entfernt):

- | | | |
|---------------|--------------------------------|--------------|
| - Bergmolch | <i>Ichthyosaura alpestris</i> | (26.06.1988) |
| - Grasfrosch | <i>Rana temporaria</i> | (11.06.1988) |
| - Teichfrosch | <i>Pelophylax „esculentus“</i> | (11.06.1988) |
| - Plattbauch | <i>Libellula depressa</i> | (11.06.1988) |

7839-0383 verbuschender Hang (ca. 600 m entfernt):

- | | | |
|------------------|------------------------|--------------|
| - Blindschleiche | <i>Anguis fragilis</i> | (07.2003) |
| - Zauneidechse | <i>Lacerta agilis</i> | (05.05.2003) |

7839-0789 Bauernhaus in Schmalzöd (ca. 500 m entfernt):

- | | | |
|---------------------|-------------------------|--------------|
| - Braunes Langohr | <i>Plecotus auritus</i> | (10.05.1997) |
| - Fransenfledermaus | <i>Myotis nattereri</i> | (25.09.2001) |
| - Gatt. Plecotus | | (10.05.1997) |

2.3.3 Bestandsbewertung

Es finden sich unter 400 m Entfernung zum Planungsgebiet keine artenschutzkartierten Vorkommen geschützter Arten.

In einem Abstand von weniger als 700 m finden sich drei Punkte kartierter Tierarten der Artenschutzkartierung. Deren Lebensräume finden sich jedoch nicht im Erweiterungsbereich des Wildparks sodass im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts ausgeschlossen werden kann, dass geschützte Arten durch das Vorhaben betroffen sind. Eine weitere artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht nötig.

2.4 Schutzgut Boden

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Gemäß Geologischer Karte 1:500.000 herrscht im Geltungsbereich neben „Löß, Lößlehm und Decklehm“ auch „Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen“ vor (Bodeninformationssystem Bayern, aufgerufen am 14.02.2017).

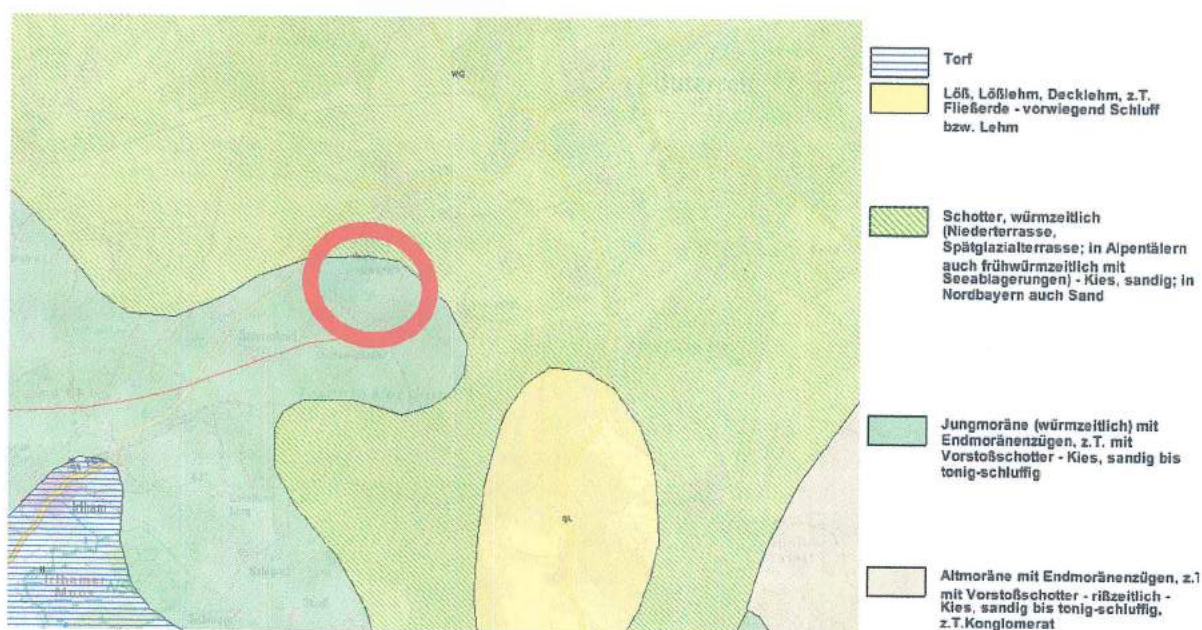


Abb. 7 Geologische Karte 1:500.000 aus BIS (aufg. am 14.02.2017), unmaßstäblich

2.4.2 Bestandsbewertung

Es kommen keine seltenen Böden im Plangebiet vor. Der Boden im Untersuchungsraum ist zu unterteilen in Wiesenflächen, die intensiv durch Wildhaltung genutzt werden, sowie in bereits überbaute und damit vorbelastete Flächen. Durch die Nutzungsänderung als Wildgehege ändert sich an der Nutzungsintensität des Bodens nichts. Die bisher intensive landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Erweiterung des Wildparks in eine intensive Nutzung als Wildgehege umgewandelt. Negative Einflüsse auf den Boden wie Nährstoffeintrag bleiben daher bestehen.

Lediglich die neu geplanten Gebäude sowie zusätzliche Wegeführungen verursachen kleinflächig eine weitere Versiegelung des Bodens.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandsbeschreibung

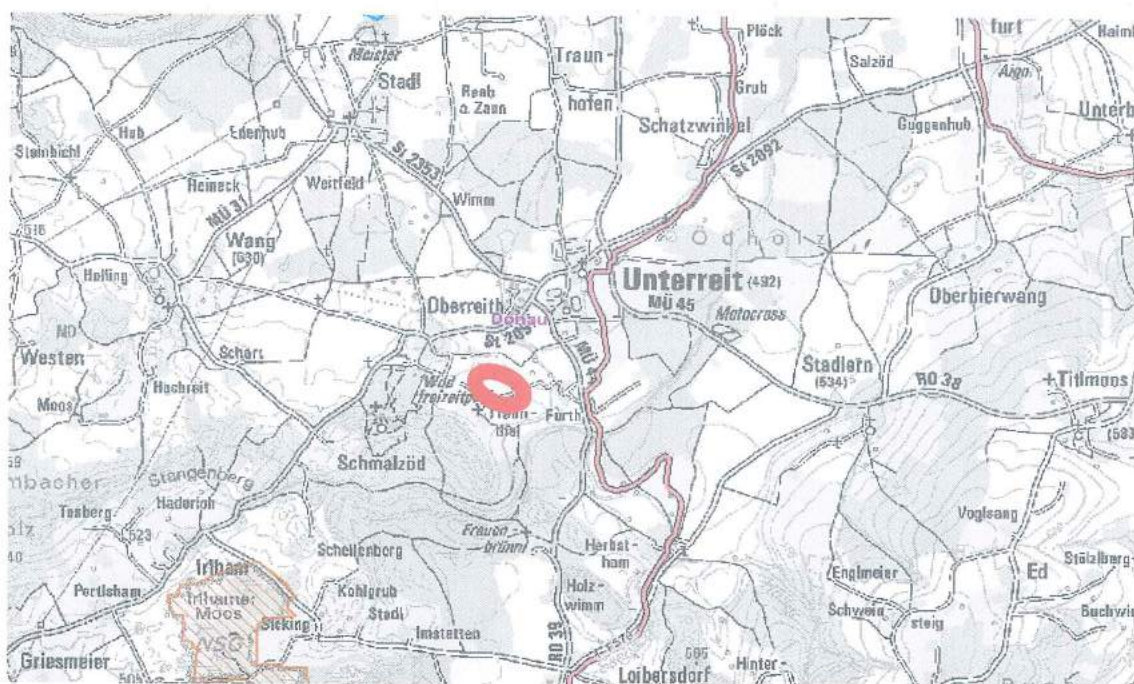


Abb. 8 Wasserschutzgebiete im räumlichen Bezug zum Plangebiet (rot umkreist)

Im Geltungsbereich kommen zwei kleine Oberflächengewässer vor. Neben kleineren Bächen und Gräben ist der Inn in ca. 3 km Entfernung das nächstgelegene größere Oberflächengewässer.

Gemäß Kartendienst Gewässerbewirtschaftung befinden sich in der näheren Umgebung keine Wasserschutzgebiete. Das nächst gelegene Trinkwasserschutzgebiet im Norden des Geltungsbereichs ist über 1.000 m entfernt.

Die Hydrogeologische Karte 1:500.000 zeigt, dass im Gebiet um Oberreith „Moränenablagerungen als Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder Poren-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten“ als maßgebliche Grundwasserleiter vorherrschen (Bodeninformationssystem Bayern, aufgerufen am 14.02.2017).

2.1.2 Bestandsbewertung

Durch die kleinflächig erhöhte Versiegelung (siehe Schutzgut Boden) wird die Versickerungsfähigkeit sowie die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet durch die Planung etwas vermindert.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.1 Bestandsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet liegt im Außenbereich von Unterreit neben weiten landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden des Traunthaler Holzes. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7°- 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt bei 950-1.100 mm, sodass der Trockenheitsindex bei 70-80 mm/C liegt. (Klimakarte BIS 1:100.000).

2.6.2 Bestandsbewertung

Durch Evapotranspiration auf den bestehenden Gras- bzw. Waldflächen wird eine Abkühlung der umliegenden Flächen erreicht. Die offenen Flächen mit nur geringem Baumbestand in West-Ost Richtung bremsen stärkere Windböen kaum.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist derzeit gut von der Staatsstraße ST 2092 einsehbar. Geprägt wird das Landschaftsbild durch die umliegenden Felder sowie das offene Gelände des Wildparks mit eingestreuten Gehölzstrukturen.



Abb. 9 Bestandsgebäude und Grünstrukturen im Plangebiet
(Quelle: Wildpark Oberreith)

2.7.2 Bestandsbewertung

Durch seine Lage inmitten gut einsehbarer Felder wirkt das Untersuchungsgebiet landschaftsbildprägend. Das Gebiet selbst bietet Erholungswert. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans und damit einhergehend des Wildparks mit seinen Grünstrukturen, wird das Landschaftsbild im Umfeld des Wildparks durch die strukturelle Vielfalt aufgewertet.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten, vor allem der Erdarbeiten, Funde auftreten, ist unverzüglich die entsprechende Behörde zu informieren.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Die Beschreibung der Wechselwirkungen erfolgt innerhalb der Bewertung der einzelnen Schutzgüter durch Beschreibung ggf. vorhandener direkter Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern.

2.10 Naturräumliche Einordnung

Das geplante Vorhaben liegt im Landkreis Mühldorf. Naturräumlich gehört das Plangebiet nach Meynen/Schmithüsen (1953-1962) der Haupteinheit des „Voralpinen Moor- und Hügellands“ sowie der Untereinheit des „Inn-Chiemsee-Hügellandes“ an.

Es befindet sich auf einer Höhe von rd. 560 m über NHN.

3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

3.1 Schutzgut Mensch

Durch die Eingrünung der Gehege sowie zusätzlicher Gehölzpflanzungen in den Aufenthaltsbereichen wird eine Beschattung der Flächen erreicht, die zu erhöhter Aufenthaltsqualität in den Außenanlagen führt.

3.2 Schutzgut Pflanzen

Es wird eine intensive Ein- und Durchgrünung gepflanzt. Als Eingrünung werden neben den Bestandsbäumen weitere Bäume entlang der Wege sowie um die Gebäude gepflanzt.

Bestandsbäume und -gehölze sind nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.

Zu fallende Bäume sind zu ersetzen. Verwendet werden einheimische, standortgerechte Gehölze mit einem hohen ökologischen Wert. Die Pflanzungen haben vor allem im Norden und Osten auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

3.3 Schutzgut Tiere

Durch die Ein- und Begrünung der Fläche werden Lebensräume, Futterplätze und Versteckmöglichkeiten für viele unterschiedliche Tierarten geschaffen.

3.4 Schutzgut Boden

Eine großzügige Bepflanzung als Ein- und Durchgrünung verhindert Bodenerosion und verhindert die Verdichtung von Oberflächen.

3.5 Schutzgut Wasser / Umgang mit Niederschlagswasser

Wege sowie PKW-Stellplätze sind unbefestigt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien zur Förderung der Versickerung und Verdunstung anzulegen.

Das Niederschlagswasser ist möglichst oberflächlich zu versickern.

Bei der Versickerung von Regenwasser sind die „TRENGW – Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ vom 17.12.2008 (AIIMBI. 2009 S.4), die „NWFreiV – Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung)“ vom 1. Januar 2000 (GVBI S. 30, BayRS 753-1-18-U), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBI S. 777) sowie das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ in der aktuellen Fassung einzuhalten.

Eine Begrünung der Dächer ist zum weiteren Rückhalt von Regenwasser wünschenswert.

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Der Bestand an Bäumen mindert den Austrag von Emissionen aus dem Plangebiet. Weitere Pflanzungen als Vermeidungsmaßnahmen dämpfen durch Beschattung sowie Evapotranspiration die erhöhte Aufheizung von Gebäuden und schaffen kleinklimatisch einen Abkühlungseffekt. Pflanzungen entlang der Wege verringern starke Windgeschwindigkeiten sowie extreme Sonneneinstrahlung auf den offenen Flächen. Eine Begrünung der Dächer könnte die Aufheizung der Dachflächen abmildern, wodurch kleinräumige Temperatur-Unterschiede vermieden werden.

3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Die Erweiterung des Wildparks ist großzügig einzugrünen. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Gehölze. Durch die intensive Ein- und Durchgrünung wird die landschaftsbildprägende negative Wirkung der Gebäude minimiert. Für das Landschaftsbild negative Arten und Wuchsformen, wie Hängeformen oder Gehölze mit blauer Blattfarbe, sind nicht zulässig.

Die Stellplätze an der Straße sind mit Bäumen und Großsträuchern so einzugrünen, dass sie von diesen überragt werden. Durch das Integrieren der Stellplätze in die Eingrünung wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaft minimiert.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf dem Planungsgebiet sind keine bekannten Kultur- und Sachgüter oder Baudenkmale vorhanden. Daher ist für dieses Schutzgut keine Minimierung erforderlich.

4 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSPANUNG

4.1 Eingriff im Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat insgesamt eine Fläche von ca. 5 ha. Auf ca. 2,32 ha der Fläche soll der Bebauungsplan geändert werden.

Die Erweiterung des Wildparks auf einer Fläche von 2,6 ha erfolgt auf bisher intensiv landwirtschaftlich bzw. bereits als Wildpark genutzten Flächen, so dass nur mit geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen ist.

Zur Ermittlung des Eingriffsfaktors werden die Flächen der geplanten Gebäude, neuer Stallgebäude, zusätzliche Wegeversiegelung und die Verdichtung durch die Stellplatznutzung betrachtet. Neu geplante Gebäude werden mit einer Gebäudegrundfläche von max. 750 m², 1.050 m² und 220 m² festgesetzt.

Durch die geringe Überbauung im Bereich des Geltungsbereichs ist der Eingriff nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ mit einer Grundflächenzahl von < 0,35 dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Nach gemeinsamer Abwägung aller wesentlich betroffenen Schutzgüter ist das Gebiet als „strukturarme Zier- und Nutzgärten“ von geringer Bedeutung (Kategorie I) für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Es ergibt sich eine Faktorspanne von 0,2-0,5 (B I).

Folgende Punkte beeinflussen die Festlegung des Kompensationsfaktors:

- bestehende, intensive Nutzung der Flächen
- geringe Versiegelung durch die Erweiterung des Wildparks

Der Eingriffsfaktor wird daher im unteren Bereich der Gebiete geringer Bedeutung auf 0,2 festgelegt.

Ermittlung der Eingriffsflächen

Fläche		Kategoriebezeichnung	Kategorie	Grundwert des Faktors	Begründung Anpassung Faktor	Zu erbringender Ausgleich	
3.450	m ²	Strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten, Erwerbsgartenbau, junge Obstkulturen	B I unterer Wert (Gebiete geringer Bedeutung)	0,2	Bestehende intensive Flächennutzung, minimale Flächenversiegelung	690	m ²

Durch die Bebauung im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Fläche von 3.450 m² überplant, für die ein ökologischer Ausgleich erbracht werden muss.

4.2 Schutzgut Mensch

Mögliche Auswirkungen und Eingriffsbewertung

Eingriffe für das Schutzgut bestehen in:

- Lärmemissionen
- Erhöhter Personenverkehr

Durch die Erweiterung und den Umbau des Wildparks kommt es eventuell zu erhöhten Besucherzahlen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Ortschaft durch Lärm der Wildparkbesucher und Abgasemissionen durch den lokal vermehrten Autoverkehr besteht daher bereits.

Die Erhöhung des Lärmpegels ist durch die Erweiterung nicht abzusehen.

Während der Baumaßnahmen kann der Erholungswert durch die Bauarbeiten verringert sein.

Es besteht daher ein geringer Eingriff in das Schutzgut Mensch.

Kompensation

- Pflanzung von Gehölzen im Randbereich des Wildparks zur Minderung der Emissionen

4.3 Schutzgut Pflanzen

Mögliche Auswirkungen und Eingriffsbewertung

Eingriffe für das Schutzgut bestehen in:

- Vermehrte Aufbringung von Nährstoffen durch Tierkot

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans weist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. die bestehende Nutzung als Wildpark keine schützenswerten Grünstrukturen auf. Vorhandene Grünstrukturen sind durch die intensive Nutzung als Wildpark beeinträchtigt. Da die Erweiterungsfläche des Wildparks bisher schon intensiv gedüngt wird, bleibt die Beeinträchtigung der Pflanzen auf der Fläche gleich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind daher als gering einzustufen.

Kompensation

Ein- und Durchgrünung des Geländes

4.4 Schutzgut Tiere

Mögliche Auswirkungen und Eingriffsbewertung

Eingriffe für das Schutzgut bestehen in:

- Zerstörung von Habitaten durch Rodung von Sträuchern
- Verlust von Lebensraum durch Überbauung potentieller Nahrungsflächen

Die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf Flächen, die für Tierarten wenig interessant sind. Es gibt keine bekannten Vorkommen geschützter Tierarten auf den intensiv genutzten Feldstücken.

Durch die geplanten Neubauten müssen Sträucher gerodet werden, die Habitat für Vögel und andere Tierarten darstellen. Deren Lebensraum geht damit verloren, es gibt jedoch in der Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere ist damit gering.

Kompensation

- Pflanzung von Gehölzstrukturen als Nahrungs- und Versteckmöglichkeit für Vögel und Kleintiere

4.5 Schutzgut Boden

Mögliche Auswirkungen und Eingriffsbewertung

Eingriffe für das Schutzgut bestehen in:

- Verdichtung, Abgrabung, Austausch bzw. Umlagerung von Böden
- Überbauung, Ver- und Entsigelung
- Eintrag von Nährstoffen durch Tierkot

Durch die zusätzliche Bebauung im Geltungsbereich sowie die erweiterte Wegeführung und weitere Stellplätze wird ein Teil der Fläche versiegelt oder verdichtet. Die Filter- und Pufferfunktion des Bodens wird hierdurch kleinflächig beeinträchtigt.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist nach Durchführung der Minimierungsmaßnahmen als mittel einzustufen.

Kompensation

- Extensive Nutzung der Böden offener Flächen durch Ein- bzw. Durchgrünung

4.6 Schutzgut Wasser

Mögliche Auswirkungen und Eingriffsbewertung

Eingriffe für das Schutzgut bestehen in:

- Versiegelung der Fläche
- Verminderung der Niederschlagswasser-Rückhaltefähigkeit
- Eintrag von Nährstoffen durch Tierkot

Durch die Baumaßnahmen erfolgt kein Eingriff in Gewässer. Es kommt kleinflächig zu einer verminderten Filterleistung des Bodens durch Versiegelung, Überbauung und Verdichtung. Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche verursacht Einträge von Pestiziden und Nährstoffen in das Grundwasser. Diese bleiben durch die Nutzungsänderung von Landwirtschaft zu intensiver Tierhaltung mit Eintrag von Nährstoffen bestehen, werden jedoch etwas abgemildert.

Das Schutzgut ist daher gering beeinträchtigt.

Kompensation

Durch die genannten Minimierungsmaßnahmen, wie die Versickerung auf der Fläche und weitere Gehölzpflanzungen, wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser minimal gehalten, da die Filterwirkung des Bodens weiter bestehen bleibt.

4.7 Schutzgut Klima und Luft

Mögliche Auswirkungen und Eingriffsbewertung

Eingriffe für das Schutzgut bestehen in:

- Emissionen durch Personenverkehr
- Flächenversiegelung, kleinklimatisch erhöhte Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht
- Erhöhte Wärmeaufnahme von Gebäuden und versiegelten Flächen

Kleinklimatisch führt die Versiegelung der Böden, verglichen mit der momentanen Grasfläche, zu einer verstärkten Erhitzung der Oberfläche bei Sonneneinstrahlung. Es kommt zu stärkeren Temperaturschwankungen.

Durch die offene Geländegestaltung werden jedoch umliegende Flächen durch das Bauvorhaben weder positiv noch negativ beeinflusst.

Kompensation

Durch die Vermeidungsmaßnahmen der Pflanzung von Bäumen sowie weiterer Eingrünung wird die Beeinträchtigung dieses Schutzguts auf ein Minimum reduziert.

4.8 Schutzgut Landschaftsbild

Mögliche Auswirkungen und Eingriffsbewertung

Eingriffe für das Schutzgut bestehen in:

- Bebauung in gut einsehbarem Bereich

Die offene Lage des Wildparks zwischen Staatsstraße und der Ortschaft Oberreith inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist landschaftsbildprägend.

Werden die Minimierungsmaßnahmen umgesetzt, liegt nur eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor. Durch die Durchgrünung wird das Landschaftsbild aufgewertet.

Kompensation

- Durch- und Eingrünung des Geltungsbereichs

4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Von dem Bauvorhaben sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Eine Kompensation ist daher nicht erforderlich.

4.10 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Für das Vorhaben sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nötig.

4.11 Kompensationsmaßnahmen

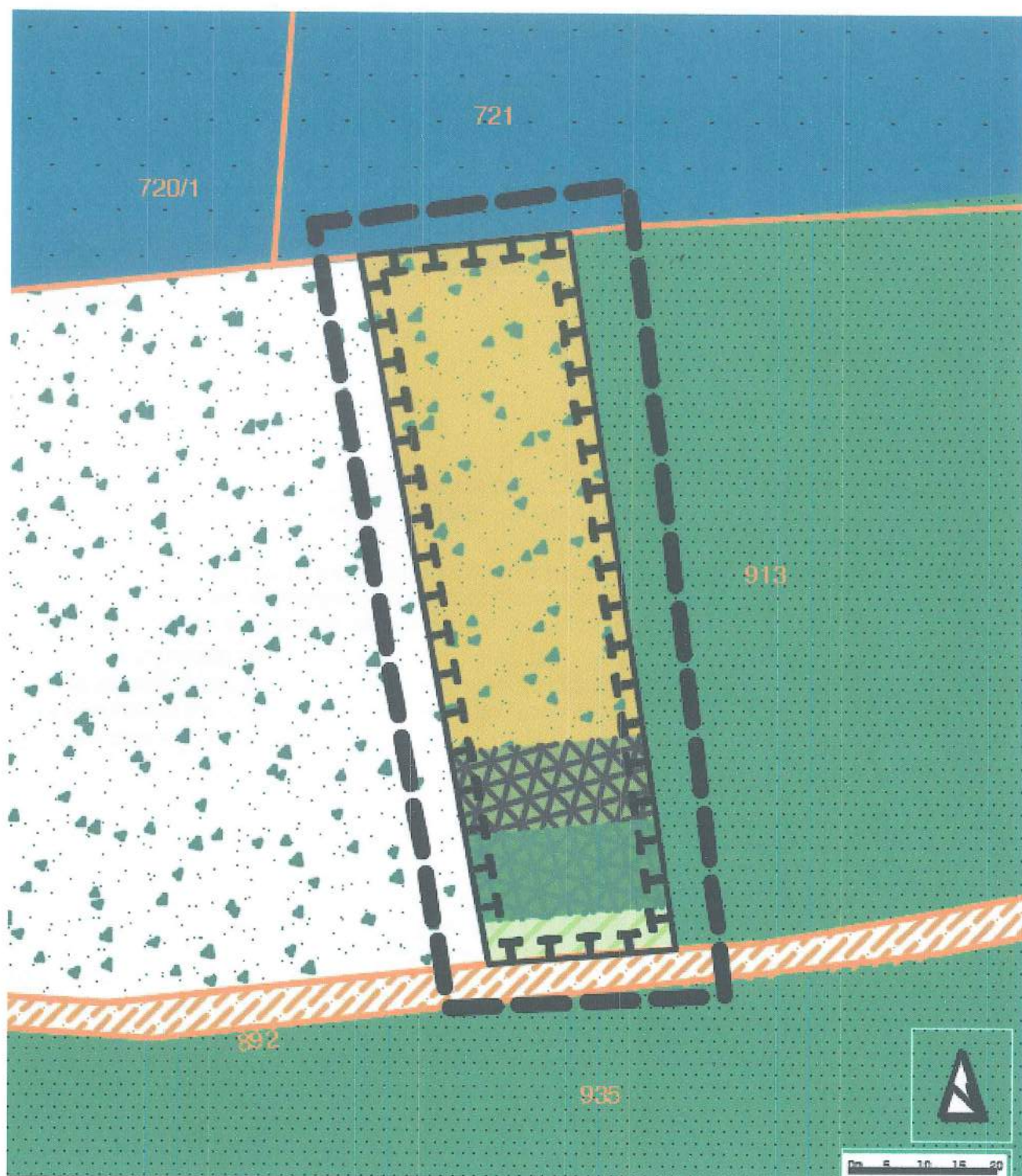


Abb. 10 Darstellung der Ausgleichsflächenplanung, unmaßstäblich



Der Ausgleich erfolgt extern durch Anpflanzung eines Laubmischwaldes mit geschwungenem, gestuftem Waldrand mit mindestens 10 m Tiefe, auf einer Fläche von 690 m² auf dem Flurstück 913, Gemarkung Wang.

Die Fläche liegt in ca. 650 m Entfernung zum überplanten Gebiet, direkt angrenzend an die Ausgleichsfläche der vorherigen Bebauungsplanerweiterung des Wildparks sowie des Waldseilgartens. Sie wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Aufforstung als Laubmischwald mit gestuftem Waldrand wird die ökologische Funktion des bestehenden, angrenzenden Nadelforstes aufgewertet, es werden Lebensräume für Tiere geschaffen und die Beeinträchtigungen des Bodens sowie des Wasserhaushalts werden durch die extensivierte Nutzung vermindert.

Folgende Artenzusammensetzung ist zu beachten:

Aufforstung Laubmischwald:

30%	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
15%	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
15%	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
10%	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
10%	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
5%	<i>Abies alba</i>	Weiß-Tanne
5%	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
5%	<i>Taxus baccata</i>	Gem. Eibe
5%	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Waldrand:

Die Pflanzungen sind im Abstand 1,5 m x 1,5 m anzulegen. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Arten autochthoner Herkunft. Dabei ist auf die Verwendung beeren- und fruchttragender bzw. dorniger Arten als Nahrungs- bzw. Versteckmöglichkeit zu achten.

Krautsaum mit Kräutern und Stauden (max. 5 m breit):

Entwicklung über natürliche Sukzession, Pflegemahd der Fläche 2x jährlich im Juni und August. Bei Aufkommen von Neophyten ist eine zusätzliche Mahd je nach Witterung Mitte Juni bis Mitte Juli durchzuführen.

Strauchsaum (vStr, H60-100, 3 Tr, oB, Pflanzabstand 1,5m x 2m):

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gew. Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gem. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa spec.</i>	Wild-Rosen in Arten
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gem. Schneeball

Kleinbaum- und Großstrauchsaum (3xv, mB, H80-100, Pflanzabstand 2m x 2m):

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Gem. Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gew. Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Zu verwenden sind ausschließlich heimische Arten autochthoner Herkunft. Dabei ist auf die Verwendung beeren- und fruchttragender bzw. dorniger Arten als Nahrungs- bzw. Versteckmöglichkeit zu achten.

Die Anpflanzungen sind gegen Wildverbiss einzuzäunen. Ausfälle sind zu ersetzen, 10% Totholz ist zu belassen. Auf der gesamten Fläche ist jeglicher Einsatz von Dünger und Pestiziden untersagt.

Pflanzungen auf einer Fläche von 690 m² werden mit einem Faktor von 1,0 anerkannt.

Übersicht Kompensation

Eingriff:	690 m ²
Ausgleich	690 m ²
Gesamt:	0 m ²

Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

5 PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG BZW. NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden der Wildpark sowie die angrenzenden Felder genutzt wie bisher.

Bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der bestehende Wildpark erweitert sowie die Flächenaufteilung im Bestand verändert.

Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen der einzelnen Themenpunkte bzw. Schutzgüter zeigen, sind kaum nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Am deutlichsten betroffen ist durch den Neubau und die Versiegelung das Schutzgut Boden.

Diese Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit den oben genannten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Bei den anderen Schutzgütern sind die Auswirkungen gering oder das Schutzgut ist nicht betroffen bzw. es erfolgt sogar eine Aufwertung des Schutzguts.

6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / STANDORTMÖGLICHKEITEN

Zur Erweiterung des Wildparks ist das Plangebiet gut geeignet, da die Fläche direkt an den bestehenden Wildpark angrenzt, bereits intensiv genutzt wird und keine kartierten Biotop enthält. Die Erschließung ist durch den Wildpark gegeben.

Da im Geltungsbereich nur ein sehr geringer Versiegelungsgrad herrscht, sind weitere Gebäude im Plangebiet zur Verbesserung des Freizeitangebots angemessen.

7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Insbesondere sollen diejenigen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung unvorhersehbar sind.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan formuliert Festsetzungen zur Minimierung oder Vermeidung der Auswirkungen auf die Umwelt:

- Pflanzmaßnahmen
- Regelungen zur Behandlung des Oberflächenwassers

Diese Maßnahmen sind insbesondere in der Bauzeit wirksam zu überwachen.

Die Bauträger haben deshalb in dem Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen, dass die obengenannten Punkte berücksichtigt werden.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde spätestens 2 Jahre nach Beendigung der Baumaßnahme überprüft.

8 METHODIK, SCHWIERIGKEITEN, UNTERLAGEN

8.1 Methodik

Die Bestandsaufnahme wurde zum einen mittels u. g. Unterlagen, zum anderen durch Ortsbegehungen ermittelt. Anhand der Schutzgüter des BayNatschG wurde die Bewertung, Vermeidung und Minimierung erarbeitet.

Die Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsregelung war der Bayerische Leitfaden für das Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

8.2 Schwierigkeiten / Kenntnislücken

Es gab keine Schwierigkeiten bei der Datenbeschaffung und Bearbeitung des Grünordnungsplans.

8.3 Verwendete Unterlagen

Gebietsbezogene Unterlagen

- Auszüge aus BIS; Bayerisches Bodeninformationssystem; LfU
- Auszüge aus FIS; Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), LfU
- Regionalplan Südostoberbayern:
<https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regplan/Konzept/regplan.htm> (aufg. am 14.02.2017)
- Kartendienst Gewässerbewirtschaftung:
<http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do;jsessionid=0B0D9BFF81A3B35922D48A577485167B> (aufg. am 14.02.2017)
- Amtliche Biotopkartierung
- Artenschutzkartierung Bayern

Allgemeine Unterlagen

- BauGB
- BayNatschG und BNatschG
- Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

9 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Planungsgebiet weist eine geringe ökologische Bedeutung auf, da es bereits intensiv genutzt wird. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Boden werden vor Ort gemindert durch eine möglichst geringe Versiegelung und die Verwendung sickerfähiger Beläge. Das Gebiet wird durch eine lockere Eingrünung der Flächen in die Umgebung eingebunden, sodass die Beeinträchtigungen des Menschen, der Tier- und Pflanzenarten sowie des Landschaftsbildes auf ein Minimum reduziert sind.

Trotz der Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen bleibt das Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft, der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich macht. Die Ausgleichsfläche ist außerhalb des Bebauungsgebietes durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufzuwerten. Sie stellt aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis	Verbesserung
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Wasserdurchlässige Wegedecken
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Wasserdurchlässige Wegedecken
Klima/Luft	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	
Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Nicht betroffen	Geringe Erheblichkeit	Großzügige Bepflanzung, Anpflanzung von Gehölzen
Tiere	Geringe Erheblichkeit	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Geringe Erheblichkeit	Gehölzstrukturen als Lebensraum
Mensch Erholung	Mittlere Erheblichkeit	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Geringe Erheblichkeit	Sicht- und Lärmschutz durch Gehölzpflanzung
Mensch Lärm-Immissionen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Lärmabschirmung durch Gehölzpflanzung
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Nicht betroffen	Geringe Erheblichkeit	Großzügige Ein- und Durchgrünung
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	