

GEMEINDE UNTERREIT
LANDKREIS MÜHLDORF

**BEBAUUNGSPLAN
„AM HASELNUSSBERG, TEIL 2“**

UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM 04.10.05

Unterreit, den 31.01.06
Forstmeier
(1. Bürgermeister Forstmeier)

MAX BAUER Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, Tel. 08123 / 2363, Fax. 08123 / 4941
E-Mail: Max_Bauer@t-online.de

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Unterreit die Erweiterung einer Gewerbegebietsausweisung um ca. 2.740 qm. Davon sind ca. 2.125 qm Gewerbe- und Stellplatzfläche, die verbleibenden 615 qm sind für drei jeweils ca. 4,50 m breite private Grünstreifen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von Osten über eine neue Zufahrt, die bereits im B-Plan „Haselnussberg, Teil 1“ aufgenommen war.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, dass sich neue Gewerbebetriebe ansiedeln möchten, d.h. die bereits vorhandene Ausweisung für gewerbliche Nutzung ist nicht mehr ausreichend. Ziel der Gemeinde ist es natürlich, die hiesige Wirtschaft zu unterstützen, besonders hinsichtlich der Sicherung bzw. Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen nun die rechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der geplanten Fläche als Gewerbegebiet geschaffen werden.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

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.

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan Südostoberbayern (in Kraft seit 01.07.2002) und die Amtliche Biotopkartierung des Landkreises Mühldorf verwendet.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bau-Leitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), da dieser eine Gleichbehandlung von Vorhaben ermöglicht und die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar gemacht wird.

Die Gemeinde Unterreit besitzt einen seit 1995 rechtsgültigen Flächennutzungsplan, in dem das betreffende Areal als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Mit der 4. Änderung vom 03.04.2001 wurde dieser Bereich als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen und damit die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet liegt ca. 400 m südwestlich vom Ortszentrum Unterreit. Im Norden schließt eine Brachfläche an das Gebiet, die wiederum von der Staatsstraße 2353 begrenzt wird. Im Osten und Süden befinden sich weitere Landwirtschaftsflächen, die schon als Gewerbegebiet überplant und z.T. bebaut sind. An der östlichen Grenze dieses künftigen Gewerbestandortes verläuft von Nordosten nach Südwesten die Staatsstraße 2092. Die westliche Be-

grenzung wird durch eine ca. 6 m hohe Hangkante gebildet, an deren Oberkante landwirtschaftliche Flächen anschließen. Das Planungsareal selbst ist eine landwirtschaftliche Brachfläche.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich gehört die Fläche zur Untereinheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“. Direkt im Nordosten erfolgt der Übergang zur Untereinheit „Alzplatte“. Das Gelände innerhalb des Planungsareals wie auch auf den angrenzenden, geplanten Gewerbegebieten ist relativ eben; nach Westen steigt es jedoch in einer steilen Böschung um ca. 6 m an. Die Böden sind aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

3.3 Klima / Luft

Die Fläche hat keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet oder Frischluftschneise, da ringsum nur wenig bebauten Bereiche liegen. Die Hangkante im Westen übernimmt Windschutzfunktion für das Planungsareal wodurch das Kleinklima des Standortes positiv beeinflusst wird.

3.4 Wasser

Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser so tief ansteht, dass es von einer Bebauung der Flächen nicht berührt wird. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Regionalplan liegen die geplanten Gewerbegebiete in keinerlei Wasserschutzgebiet.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Die Bedeutung der Fläche, auf der das Gewerbegebiet entstehen soll, ist aufgrund der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung für den Naturhaushalt eher als gering einzustufen, zumal keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope, Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden. Gehölzbestand ist auf der Fläche selbst nicht vorhanden. Auf der außerhalb liegenden Böschung stehen im südlichen Drittel zwei alte Eichen. Des Weiteren existieren mehrere Gehölzgruppen, v.a. aus Hunds-Rose (*Rosa canina*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). Die gesamte Böschung ist ökologische Ausgleichsfläche. Südlich der Staatsstraße 2353 verläuft ebenfalls ein dichter Gehölzstreifen mit Ahorn-Hochstämmen und verschiedenen heimischen Sträuchern, der das Planungsgebiet jedoch nicht berührt.

3.6 Landschaftsbild / Erholung

Ein eingewachsener grüner Ortsrand ist derzeit nur in Teilen vorhanden, jedoch bildet die Hangkante eine Art natürliche Grenze. Von Osten her ist das Gelände relativ weit einsehbar. Das Landschaftsbild der Umgebung ist durch Ackerflächen, einige Hofstellen sowie weitere, z.T. bewachsene Geländeböschungen geprägt und erscheint insgesamt recht abwechslungsreich. Besondere landschaftsprägende oder kulturhistorische Elemente sind allerdings nicht vorhanden. Laut Regionalplan hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für Erholung.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Durch die angrenzenden Staatsstraßen sind bereits gewisse Beeinträchtigungen, insbesondere durch Lärmentwicklung vorhanden. Bedeutende Sach- oder Kulturgüter gibt es im Gebiet nicht. Aus dem Planungsareal kommend bietet sich ein schöner Blick zur Kirche von Unterreit, der auch durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes sind keine Eingriffe in das Relief erforderlich. Die Bebauung der Fläche bringt zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt offene, bewachsene Flächen in großen Teilen versiegelt bzw. durch hohe Nutzungsintensität stark verdichtet, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann. Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftschneisen werden nicht verbaut; die schützende Hangkante nicht berührt. Einflüsse auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten, und Oberflächengewässer sind im Einflussbereich nicht vorhanden. Unverschmutztes Regenwasser wird über Rasenmulden versickert, d.h. es bleibt Bestandteil des Wasserkreislaufes.

Da die Bedeutung der Fläche selbst für den Naturhaushalt eher gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut nur durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Eine gewisse Beeinträchtigung erfolgt hinsichtlich des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Es sind zwar keine herausragenden Strukturen vorhanden, jedoch ist das Gelände besonders von Osten her weit einsehbar. Zudem wird durch eine Bebauung die charakteristische Hangkante größtenteils verdeckt und ist somit nicht mehr erlebbar. Blickbeziehungen zur Kirche von Unterreit werden jedoch nicht gestört.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Im Gesamtkonzept des Gewerbestandortes Anlage einer breiten Randeingrünung zu den Staatsstraßen im Norden und Osten, die Wind-, Sichtschutz- und Habitatfunktion hat
- Durchgrünung des Areals durch Pflanzgebote an den Grenzen der Baugrundstücke, innerhalb der Bauflächen sowie zwischen den Stellplätzen
- Festsetzungen von Baumpflanzungen an der Erschließungsstraße
- Verbot der Errichtung von Zäunen mit durchgehendem Sockel, d.h. tiergruppenschädigende Trennwirkungen werden vermieden
- Stellflächen und Eigentümerwege sind zur Minimierung des Versiegelungsgrades wasser-durchlässig zu gestalten, z.B. mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder Sandstreudecke
- das gesamte Niederschlagswasser ist über Rasenmulden zu versickern

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

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 beim vorliegenden Bebauungsplan an-

zuwenden. Da das Areal als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

Für das Gewerbegebiet ist eine maximale GRZ von 0,45 vorgesehen, d.h. es erfolgt eine Einordnung in Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist das Areal als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu bezeichnen. Der Kompensationsfaktor liegt somit zwischen 0,3 und 0,6. Nach Abwägung der Beeinträchtigungen gegen die minimierenden Maßnahmen sowie im Hinblick auf die Bewertung für den Bebauungsplan „Haselnussberg, Teil 1“ wird der Kompensationsfaktor mit 0,3 festgelegt. Die Eingriffsfläche umfasst die gesamte Erweiterungsfläche von ca. 2.740 qm. Nach Multiplikation mit dem Faktor 0,3 berechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 820 qm.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 277/2 Gemarkung Grünthal erbracht. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 1,22 ha und ist relativ eben, während nördlich das Gelände ansteigt. Es wird durch einen mit Erlen und Eschen bewachsenen, biotopkartierte Bach geteilt. Nördlich davon wird das Flurstück als Grünland bewirtschaftet, während der südliche, ca. 0,81 ha umfassende Teil erstaufgeforstet und als Ökokontofläche gemeldet wurde. Die westliche und südliche Begrenzung dieses Bereiches erfolgt durch einen Waldweg, an den Waldfächen anschließen. Entlang dieses Weges ziehen sich auf beiden Seiten wasserführende Gräben, die z.T. mit Seggen bestanden sind. Im Osten grenzt der Wald direkt an das Flurstück. Die Auswahl der Hauptbaumarten Ahorn und Esche trägt der Lage in einer feuchten Senke Rechnung. Zur Entwicklung eines gestuften Waldaufbaues wurde ein Saum aus heimischen Sträuchern vorgelagert. Nach Abbuchung der erforderlichen Fläche für diesen Bebauungsplan verbleiben nun noch 3.914 qm für weitere Ausgleichsmaßnahmen.

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nicht-durchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens wird das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt sowie Flächenverbrauch in der Landschaft und Versiegelung betrieben. Jedoch ist die Bedeutung der Fläche als Lebensraum derzeit gering. Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Ferner ist durch die Lage an zwei Staatsstraßen eine gewisse Beeinträchtigung durch Lärm und Abgase gegeben. Mit der geplanten Ein- bzw. Durchgrünung werden Lebensraumvernetzungsstrukturen geschaffen, die auch positiv auf das Landschaftsbild wirken. Schließlich wird bei Durchführung des Vorhabens eine entsprechende Ausgleichsfläche festgesetzt, die durch Aufwertungsmaßnahmen die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

Bei Niederdurchführung des Vorhabens wird zwar im genannten Bereich nicht in die Landschaft eingegriffen, d.h. die oben aufgeführten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings ist die Abwanderung der Gewerbebetriebe und der damit einhergehende Verlust von Arbeitsplätzen in der Gemeinde zu befürchten. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird dann an anderer, möglicherweise ungünstigerer Stelle, stattfinden.

Aufgrund der relativ geringen ökologischen Wertigkeit der Fläche, dem Vorhandensein der Straßen sowie weiterer Gewerbegebäuden in diesem Bereich erscheint der Standort für die Erweiterung sinnvoll.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Im Laufe des bisherigen Verfahrens sind technische Gutachten bzw. Prüfungen nicht für erforderlich gehalten worden.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden. (gem. § 4c BauGB) Im Rahmen dieses Monitorings wird die Gemeinde prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen (Bepflanzung, versickerungsfähige Beläge, Einhaltung der Schalleistungspegel) im angegebenen Zeitraum umgesetzt bzw. eingehalten werden. Ferner wird die Abbuchung der erforderlichen Ausgleichsfläche vom Ökokonto sowie die Pflege der Ausgleichsfläche vor Ort geprüft. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die geplante Nutzung innerhalb des Baugebietes auf keine erheblichen Umweltauswirkungen schließen lässt.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Es ist geplant, ein bereits ausgewiesenes Gewerbegebiet südwestlich von Unterreit um ca. 2.740 qm zu erweitern, um die Ansiedlung weiterer Betriebe zu ermöglichen und Arbeitsplätze zu schaffen. Die Ausweisung liegt in einem Gebiet von geringer ökologischer Bedeutung. Sie wird durch eine z.T. mit Gehölzgruppen bepflanzte Hangkante sowie eine Eingrünung an den anderen Seiten in die Umgebung eingebunden, so dass die Landschaftsbildbeeinträchtigung gemindert wird. Trotzdem ist das Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft, so dass Ausgleichsflächen erforderlich werden. Die Ausgleichsfläche wird außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Sie entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt aufgrund der bereits durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

- Ä Bei der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB hat hinsichtlich der Umweltbelange lediglich der BUND Naturschutz eine Stellungnahme abgegeben. Er stellt fest, dass die Hangkante westlich des Geltungsbereiches in Teilen wertvollen Magerrasen aufweist und eine Vielzahl geschützter Tiere beherbergt. Deshalb sollen die Gebäude abgerückt werden, um eine ausreichende Besonnung zu sichern. Ferner soll hier sowie zwischen Gebäuden und Hangkante auf eine Gehölzpflanzung verzichtet und stattdessen Magerrasen angesät werden. Darüber hinaus soll die Pflege der Hangkante in die Ausgleichsflächen einbezogen werden. Bei der Abwägung durch den Gemeinderat wurde festgestellt, dass die Gebäude im Bebauungsplan bereits vom Hang abgerückt sind. Der Hang selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches, d.h. hier kann mit der vorliegenden Planung kein Einfluss genommen werden. Die Grünordnung für die Baugrundstücke wurde bereits im Vorfeld mit der UNB abgestimmt. Deshalb sind hinsichtlich der Umweltbelange auch nach der Abwägung im Bebauungsplan keine Änderungen erforderlich.