



UMWELTBERICHT

zur 5. Flächennutzungsplanänderung

Auftraggeber: Marktgemeinde Gars a. Inn

1. Fassung vom 9.4.2014 (Vorentwurf)

2. Fassung vom 9.7.2014 (Entwurf)

Festgestellt i.d.F.v. 11.9.2014

1	Einleitung.....	3
2	Beschreibung der Planung	3
2.1	Angaben zur Lage und zum Bestand	3
2.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans.....	4
2.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	5
3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	6
3.1	Schutzgut Boden	6
3.2	Schutzgut Wasser	6
3.3	Schutzgut Flora und Fauna	7
3.4	Schutzgut Klima und Luft.....	8
3.5	Schutzgut Mensch	9
3.6	Schutzgut Landschaft	9
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	10
7	Zusätzliche Angaben	10
7.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	10
8	Zusammenfassung.....	11
9	Abbildungsverzeichnis.....	12

Das Planungsgebiet wird begrenzt von Ackerflächen, die jedoch schon bis zur Kreisstrasse Mü 50 im Osten und der Kreisstrasse Mü 17 als Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Auf dem gesamten Planungsgebiet existieren keine Gehölze. Im Norden befindet sich in 120 m Entfernung das Gehöft Mayrhof.



Abb. 3: Landwirtschaftlich genutzte Fläche



Abb. 4: Gehöft Mayrhof

2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans



Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 14.7.2004 ist zwischen der KR MÜ 50 und der Kr MÜ 17 bereits ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Eingrünung des Gewerbegebiets erfolgt umlaufend durch 10 m breite Grünstreifen. Nördlich und westlich sind zusätzlich zu den Grünstreifen noch Einzelbäume und Einzelbaumgruppen geplant. Südlich der Strasse Kr MÜ 17 grenzt ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet an. Östlich des Gewerbegebiets ist eine weitere Fläche für Gewerbe vorgesehen. Das Gewerbegebiet zwischen der KR MÜ 50 und der Kr MÜ 17 soll geringfügig nach Norden in die landwirtschaftlich genutzte Fläche erweitert werden.



Abb. 6: 5. Flächennutzungsplanänderung

Inhalt

Die Erweiterung des Flächennutzungsplans weist ein Gewerbegebiet und eine entsprechende Eingrünung aus.

Ziele

Hauptziel der 5. Flächennutzungsplanänderung ist es einen innovativen Gewerbestandort zu entwickeln und anzubieten.

Hauptziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine Integration des Gewerbegebietes durch eine äußere Eingrünung und die Schaffung von neuen und vielfältigeren Lebensräumen.

Das vorgesehene Gewerbegebiet soll im Bezug auf Umwelt und auf Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter gering gehalten werden.

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

Fachgesetze

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden insbesondere Vorgaben aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 14.07.2004 berücksichtigt.

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

3.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichsten bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand

Gemäß der bodenkundigen Karte von Bayern treten hier vor allem anmoorige Böden auf, organisch mineralischer Boden auf Kalkschotter. Dies sind sogenannte Niedermoore, die ursprünglich nährstoffreiche, flache Grundwasserbildungen waren und nach Absinken des Grundwassers entstanden sind. Die Toteiskessel, die um das Planungsgebiet herum bestehen, entstanden durch sich am Rande des Gletschers lösende Toteismassen und sind je nach Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand und Ausformung trocken, wassergefüllt oder zu Kleinmooren, Sümpfen und Bruchwäldern verlandet.

Nach der bodenkundigen Übersichtskarte treten im Gebiet als Bodenarten lehmigen Sand, sowie sandigen bis tonigen Lehm und als Bodentypen Braunerden und Para-Braunerden auf. Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt ca. auf 498 ü. NN und steigt nach Norden leicht an. Das Gebiet ist derzeit nicht versiegelt. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich versiegelter oder überbauter Flächen stark beansprucht und abgetragen, mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es zu einer Bodenverdichtung.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Möglichkeiten zur Bodenbildung und Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss. Nach Aufnahme der vorgesehenen Nutzung sind betriebsbedingt mögliche weitere Beeinträchtigungen für den Boden nicht auszuschließen.

Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

3.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Das Planungsgebiet gehört zum hydrogeologischen Teilraum Süddeutsches Moränenland. Der Grundwasserstand liegt im Jahresmittel mehr als 3 m unter der Geländeoberkante. Den obersten Grundwasserleiter stellen häufig die fluvioglazialen Deckenschotter der verschiedenen Eiszeiten dar, die jedoch immer wieder von Moränen- und Seeablagerungen überdeckt werden. Die Grundwasserfließrichtung verläuft vermutlich nach Südosten in Richtung Inn.

In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Der Inn fließt südöstlich an Lengmoos vorbei und hat jedoch keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet. Nördlich des Planungsgebietes befinden sich Toteisbecken mit Sümpfen und kleineren Wasserflächen, die teilweise immer wasserführend und teilweise trocken sind. Auch diese haben jedoch keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und somit kommt es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Zufahrten und Stellplätze deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung reduziert.

Durch die geforderte Versickerung des Regenwassers innerhalb des Gewerbegebietes wird die Grundwasserneubildung jedoch weniger verschlechtert.

Auch der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft wird durch die neue Nutzung vermieden. Unterkellierte Bereiche der geplanten Bebauung greifen in den Grundwasserhorizont nicht ein.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind sowohl baubedingt, als auch anlage- und betriebsbedingt keine Auswirkungen zu erwarten.

3.3 Schutzgut Flora und Fauna

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Im Planungsgebiet existieren keine Biotope. Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen anthropogen geprägten Lebensraum mit intensiver Nutzung. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche und des Grünlands sind auf den Flächen keine Biotopfunktionen vorhanden und die reale Vegetation weicht stark von der potentiell natürlichen Vegetation ab.

Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) der Südbayern Rasse entwickeln

Typische Bäume der potentiell natürlichen Vegetation sind:

Typische Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation sind:

Fagus sylvatica

Quercus robur

Pinus sylvestris

Picea abies

Betula pendula

Populus tremula
 Sorbus aucuparia
 Salix caprea
 Abies alba (gebietsweise)
 Rhamnus frangula (gebietsweise)
 Sambucus racemosa (gebietsweise)

Die typische Bodenvegetation der potentiell natürlichen Vegetation ist:

Luzula luzuloides
 Vaccinium myrtillus
 Carex pilulifera
 Melampyrum pratense
 Anemone nemorosa
 Viola reichenbachiana
 Galium rotundifolium
 Milium effusum
 Polytrichum formosum
 Hylocomium splendens

Für artenschutzrechtlich relevante Arten hat das Planungsgebiet keine Bedeutung. Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde befinden sich im Planungsgebiet keine kartierten Tierarten.

Baubedingte Auswirkungen

Der heutige Vegetationsbestand wird im Zuge der Inanspruchnahme durch die Bebauung und deren Erschließung entfernt werden. Da auf dem gesamten Gebiet lediglich Flächen mit einem eingeschränkt ökologischen Wert bestehen, kommt es baubedingt zu einem geringen Verlust an Vegetation und zu keinem Verlust an Gehölzstrukturen.

Auch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, das Lagern von Baumaterial und der Bau von Baustraßen stören die bestehende Vegetation nicht.

Für das Schutzgut Flora sind also geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Fauna kommt es baubedingt durch die teilweise Versiegelung und der verstärkten Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auch anlage- und betriebsbedingt sind für das Schutzgut Flora nur geringe Auswirkungen zu erwarten

Für das Schutzgut Fauna kommt es anlage- und betriebsbedingt durch den Betrieb der Anlagen und die teilweise Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

Ergebnis

Anlage- und betriebsbedingt sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten, welche durch die gleichzeitigen Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden soll, so dass neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen

Bestand

Die klimatischen Bedingungen im Untersuchungsgebiet sind gemäßigt, denn die Wärmezufuhr durch das Inntal führt zu ausgeglichenen Temperaturverhältnissen. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7,5 - 8,0 Grad Celsius, wobei 30 bis 40 Sommertage mit Temperaturhöchstwerten von mindestens 25 Grad Celsius zu verzeichnen sind. Die Sonnenscheindauer beträgt ca. 1640 Stunden

pro Jahr. Demgegenüber gibt es circa 30 sogenannte Eistage mit Temperaturen, auch tagsüber, unter 0 Grad Celsius. Die Jahresdurchschnittsniederschlagsmenge beträgt rund 897 mm. Die Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet ist Südwest bis West. Mit einer Trockenheitszahl im Bereich 50-60 kann das Klima allgemein als feucht eingestuft werden. Die natürlichen Funktionen wie die Durchlüftungs- und die Luftreinigungsfunktionen sind in den Teilgebieten nur von untergeordneter Bedeutung, da diese Fläche weder in einem wichtigen Belüftungskorridor liegt, noch aufgrund umfangreicher Gehölzbestände eine besondere Funktion zur Luftreinhaltung übernimmt.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit. Bei Realisierung der Planungen werden durch die Beheizung der Gebäude, durch die Versiegelung sowie durch den zunehmenden Verkehr weitere Immissionen entstehen. Die geplante Eingrünung trägt zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist jedoch eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.

Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

3.5 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Es geht sowohl um den Schutz vor schädlichen Einwirkungen, insbesondere Lärm, Erschütterungen, Schadstoff- und Staubimmissionen, um die Sicherung geeigneter Erholungsmöglichkeiten und um die Sicherung der Wohnumfeldqualität.

Bestand

Außerhalb des Gebietes bestehen bereits jetzt durch den Verkehr auf den beiden Staatsstraßen Vorbelastungen. Von den beiden Straßen gehen bereits jetzt schon Lärm und weitere Immissionen wie Abgase und Stäube aus. Auf dem Planungsgebiet besteht derzeit keine Erholungsnutzung. In der weiteren Umgebung werden die bestehenden Feldwege von Spaziergängern genutzt. Das Gewerbegebiet schließt an ein ausgewiesenes Gewerbegebiet an.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist für die Anwohner zusätzlich mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr zu erwarten. Dieser wird vor allem durch den An- und Ablieferungsverkehr des Gewerbegebietes entstehen. Für die Anwohner lassen sich Beeinträchtigungen durch Lärm nicht ausschließen. Diese Form der Beeinträchtigung wird jedoch in erster Linie von den Betriebsarten abhängen, die hier angesiedelt werden.

Ergebnis

Insgesamt ist die Intensität der hier aufgezeigten Belastungen gering, so dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen daher als gering einzustufen.

3.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu Erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Gebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung in der naturräumlichen Haupteinheit des Inn-Chiemsee-Hügellands. Hier hinterließ der Inn-Chiemsee-Gletscher vielgestaltige Endmoränen. Die vielfältigen landschaftsbildenden Vorgänge hinterließen eine stark bewegte Landschaft. Innerhalb der Haupteinheit Inn-Chiemsee-Hügelland handelt es sich um die Endmoräne Inn / Altdorfer Rinne. Das Gelände ist sanft geneigt in Richtung Süden. Die Umgebung wird durch eine relativ stark ausgeräumte Agrarlandschaft mit wenigen, strukturierenden Feldgehölzen geprägt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Während den Bauphasen werden sich im Planungsgebiet Veränderungen vollziehen. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Gewerbegebiet tritt. Die Eingrünung wird jedoch mittelfristig einen maßstäblichen neuen Ortsrand schaffen.

Ergebnis

Der Verlust der Agrarlandschaft wird durch die geplante Eingrünung nur bedingt ausgeglichen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als mittel einzustufen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung nur wenig verändern. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche weist keinen Biotopwert auf und würde sich auch nicht zu einem wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die landwirtschaftliche, intensive Nutzung würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Flächennutzungsplanänderung stellt eine Erweiterung des bereits geplanten Gewerbegebiets dar. Im Bezug auf Lage und Erschließung bietet dieses Grundstück die optimalen Voraussetzungen für eine Erweiterungsfläche.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans formuliert.

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. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Verminderung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

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 Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan herangezogen. Des Weiteren die Biotopkartierung.

8 Zusammenfassung

Bei 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Landschaft werden als mittel beurteilt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna, Klima/Luft und Mensch werden als gering beurteilt. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Eingrünung des Gebiets, werden diese Auswirkungen reduziert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse im Überblick zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Grundwasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Flora	gering	gering	gering	gering
Fauna	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	mittel	mittel

9 **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Lage des Gebiets	3
Abb. 2: Darstellung des Bestands im Luftbild	3
Abb. 3: Landwirtschaftlich genutzte Fläche	4
Abb. 4: Gehöft Mayrhof	4
Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan	4
Abb. 6: 5. Flächennutzungsplanänderung	5