GEMEINDE UNTERREIT
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

BEBAUUNGSPLAN „ORTSBEREICH EINHARTING“
DECKBLATT NR. 02

UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM 14.09.2007, geä. 18.12.2007

Unterreit, den .....30.06.2008.....

.....

(1. Bürgermeister Forstmeier)

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

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden 2. Deckblatt des Bebauungsplans „Einharting" beabsichtigt die Gemeinde Unterreit, den Geltungsbereich des bisher gültigen Bebauungsplans am östlichen Ortsrand so zu vergrößern, dass der Eigentümer der Parzellen 111 und 113 die Möglichkeit zur Erweiterung seines Zimmereibetriebes erhält. Geplant ist der Neubau einer Abbundhalle. Insgesamt soll das Dorfgebiet (MD) um ca. 1.700 qm vergrößert werden. Die benötigte Ausgleichsfläche wird direkt östlich davon zur Verfügung gestellt und stellt gleichzeitig die Eingrünung der Erweiterung dar. Die Erschließung erfolgt von der bestehenden Straße südlich des Änderungsbereiches.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen nun die baurechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung der vorgesehenen Betriebserweiterung sowie die städtebauliche Ordnung für den neuen Geltungsbereich 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.

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).

Gemäß einer Mitteilung des Landratsamtes Mühldorf vom 26.03.2007 an alle Gemeinden im Landkreis ist künftig als Beitrag zur Rechtssicherheit bei allen laufenden und neuen Bauleitplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorzunehmen.

Im Regionalplan Nr. 18 „Südostoberbayern" liegt die Gemeinde Unterreit als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume abseits (über)regionaler Entwicklungsachsen. Sie besitzt einen im Jahr 1996 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP). In der 2002 genehmigten 5. Änderung ist der noch rechtswirksame Planstand für die betroffene Fläche enthalten. Parallel zum 2. Deckblatt des Bebauungsplans wird derzeit die 9. Änderung des FNPs erarbeitet, in dem das Areal von einer „Fläche für Eingrünung" in eine Dorfgebietsfläche umgeändert wird. Weitere Grundlage für das vorliegende 2. Deckblatt ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsbereich Einharting" vom 23.01.1995 mit der 1. Änderung vom 02.05.1996.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Einharting. Im Nordwesten grenzt Bebauung an, im Südwesten verläuft die Dorfstraße. An den anderen Seiten erfolgt mit Grünlandflächen der Übergang in die freie Landschaft. Das Areal selbst wird als Grünland bzw. als Bauerngarten genutzt.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich liegt das Planungsareal in der Untereinheit 053 „Alzplatte" des Naturraums „Inn-Isar-Schotterplatten". Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist relativ eben und liegt bei etwa 550 m ü NN. Es besteht nur ein leichtes Gefälle in nordöstliche Richtung. Der Ort Einharting liegt insgesamt auf einer Anhöhe, d.h. rings um den Ort fällt es wieder ab. Geologisch liegt das Gebiet auf vorwürmeiszeitlichen, wechselnd schluffig-sandig-kiesigen Altmoränen, die von mehrere Meter mächtigen Lößlehmdecken überzogen sind. Es handelt sich damit um relativ tiefgründige Böden, die aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt sind. Besondere Gründungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3 Klima / Luft

Das Klima im Gebiet kann als landkreistypisch bezeichnet werden. Der Standort selbst ist durch die besonders nach Osten freie Höhenlage als windexponiert zu bezeichnen. Eine besondere klimatische Bedeutung als Frischluftschneise oder Kaltluftentstehungsgebiet ist nicht gegeben.

3.4 Wasser

Das Grundwasser steht weit genug unter Gelände an, um nicht einbezogen zu werden. Im Untersuchungsbereich sind weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer betroffen.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes liegen innerhalb des Eingriffsbereiches fast ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, da sie landwirtschaftlich genutzt werden bzw. mit Nebengebäuden bebaut sind. Lediglich im nördlichen Teil des Planungsareals befindet sich eine Wiese mit Obstbäumen, von der ein Baum innerhalb der Eingriffsfläche liegt. Ansonsten ist im Umgriff kein Gehölzbestand vorhanden. Es werden also keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope / ABSP-Flächen bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen.

3.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Ortsbild ist als relativ dörflich zu bezeichnen. Das Landschaftsbild wird durch die Ortslage auf der Hügelkuppe sowie die weiter nördlich und östlich befindlichen Waldbereiche bzw. die südlich angrenzenden Grünlandflächen geprägt. Erholungseignung besteht grundsätzlich im Gebiet – die hügelige und relativ abwechslungsreiche Kulturlandschaft ist durch Feldwege erlebbar.

3.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Das Planungsareal ist als Erweiterung der vorhandenen Dorfgebietsstruktur zu sehen, es muss nicht neu erschlossen werden. Besondere Sichtachsen oder Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Vorbelastungen sind im üblichen Rahmen durch Emissionen aus der Landwirtschaft bzw. durch den derzeitigen Betriebsablauf der Schreinerei gegeben.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt / saP

Zur Realisierung der Bebauung sind aufgrund der Geländeausformung kaum Eingriffe in das Relief erforderlich. Mit der Bebauung werden jedoch Eingriffe in den Bodenhaushalt sowie Versiegelung einhergehen. Für das Schutzgut Klima / Luft sind aufgrund der relativ geringen Eingriffsfläche keine Auswirkungen absehbar. Das Grundwasser wird nicht einbezogen, da es weit genug unter der Geländeoberkante ansteht. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt ist gemäß ihrer landwirtschaftlichen Nutzung eher gering. Somit sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut nur durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Die Obstwiese liegt bis auf einen Baum außerhalb der Eingriffsfläche und bleibt gemäß den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans erhalten. Es entsteht jedoch aufgrund der Ortsrandlage und der damit verbundenen Einsehbarkeit aus südöstlicher Richtung eine gewisse Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten folgender 3 Gruppen zu berücksichtigen:

1) die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und
2) die europäischen Vogelarten
   im Hinblick auf § 42 i.V.m. § 62 BNatSchG
3) die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten" im Hinblick auf die Schutzvorschrift des Art 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG.

Nach Check der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 42 BayNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind, d.h. ein Tatbestand gem. Art 6a Abs. 2 S. 2 kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine vertiefte saP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

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

- Planung an bestehende Bebauung angrenzend
- Erhalt der Obstwiese im Norden
- Herstellung einer Streuobstwiese an der Ostseite, als Ausgleichsfläche und zur ortstypischen Einbindung der Erweiterung in die Landschaft.

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 bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans anzuwenden. Da das Areal als Dorfgebiet ausgewiesen wird, ist die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nicht zulässig.

Das überplante Areal entspricht aufgrund der Nutzung einem „Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft". Die vorgesehene Nutzung für den Zimmereibetrieb lässt auf einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad schließen. Somit ist das Areal gemäß der Matrix dem Typ A I mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 zuzuordnen. Aufgrund des relativ geringen Umfangs der Erweiterung wird ein Faktor im mittleren Bereich von 0,4 als angemessen gesehen. Die Eingrünung ist auf ein Mindestmaß reduziert worden, da in der Flächennutzungsplanung bereits dargestellt ist, wie die künftige Entwicklung aussehen soll: Es ist weiter östlich noch ein Wohngebiet geplant, welches durch einen ca. 10 m breiten Grünstreifen vom Dorfgebiet abgetrennt wird. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind vom Geltungsbereich der Änderung die bestehende Straße, der Eingrünungsstreifen sowie die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als Dorfgebiet ausgewiesene Teilfläche in Abzug zu bringen. Es verbleibt also eine Eingriffsfläche von ca. 1.660 qm. Nach Multiplikation mit dem Faktor 0,4 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 660 qm.

Die Ausgleichsfläche wird direkt im östlichen Anschluß an die Erweiterungsfläche zur Verfügung gestellt. Hierzu wird auf einem ca. 8,5 m breiten Streifen eine extensiv genutzte Streuobstwiese aus Obstbaum-Halbstämmen in lokaltypischen Sorten angepflanzt. Die Wiesenfläche ist zwei bis dreimal jährlich zu mähen. Eine Düngung der Fläche darf nicht erfolgen.
Die Anlage der Obstwiese soll in der auf den Hallenbau folgenden Vegetationsperiode erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

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

Mit der Durchführung des Vorhabens werden bisher unbebaute Flächen einer Dorfgebietsnutzung zugeführt. Es kommt damit zu Flächenverbrauch, Eingriffen in den Boden, Versiegelung von Teilbereichen sowie einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschränken sich jedoch auf den Eingriffsbereich selbst und sind insgesamt relativ geringfügig. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar der Bestand nicht verändert, d.h. die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings wäre ohne die Erweiterung die Wettbewerbsfähigkeit der ortsansässigen Zimmerei gefährdet.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung des benachbarten Betriebes handelt, ist die Prüfung einer Standortalternative hinfällig. Die Planung selbst ist mit ihren Festsetzungen schlüssig, Alternativen werden deshalb nicht vorgeschlagen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Besondere Gutachten oder andere Voruntersuchungen sind bisher für nicht erforderlich gehalten worden.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Da mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, kann auf das Monitoring in diesem Sinne verzichtet werden. Die zuständigen Stellen werden trotzdem prüfen, ob die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und die Ausgleichsflächen wie angegeben umgesetzt werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Es ist geplant, im östlichen Ortsteil von Einharting ein bestehendes Dorfgebiet für eine Betriebserweiterung (Zimmerei) um ca. 1.700 qm zu vergrößern. Das Areal grenzt also lediglich mit seiner Westseite an bestehende Bebauung, an den anderen Seiten erfolgt mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft. Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den Ausgleichsflächen erforderlich werden. Mit der geplanten Streuobstwiese als Ausgleichsfläche an der relativ weit einsehbaren Ostseite wird eine dorftypische Einbindung der geplanten Erweiterung in das Ortsbild und ein angemessener Ausgleich des Eingriffs erreicht.
Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt – Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung. Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.