GEMEINDE UNTERREIT
LANDKREIS MÜHLDORF

# BEBAUUNGSPLAN
# GE „AM HASELNUSSBERG, TEIL III“

# UMWELTBERICHT

**FASSUNG VOM 16.07.2008**
**GEÄNDERT AM 07.10.2008**

Unterreit, den 11. 02. 2009

Forstmeier

(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 Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Unterreit die Erweiterung einer bestehenden Gewerbegebietsausweisung um ca. 0,757 ha. Private Grünflächen sind lediglich für die insgesamt ca. 5 m breite Grenzbepflanzung zwischen den Grundstücken vorgesehen. Im Norden des Geltungsbereiches verläuft eine öffentliche Grünfläche, die allerdings bis zu 50 % für Stellplätze genutzt werden kann und damit nur in geringem Maß als Minderungsmaßnahme bewertet werden kann. Die Erschließung erfolgt von Osten über eine neue Zufahrt, die bereits im B-Plan „Haselnussberg, Teil I" dargestellt wurde.

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 überplanten 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 Bauleitplanung" (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 verläuft die Staatsstraße 2353. Im Osten und Süden befinden sich weitere neu bebaute Gewerbeflächen. Östlich des gesamten Gewerbestandortes verläuft von Nordosten nach Südwesten die

Staatsstraße 2092. Die westliche Begrenzung 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 ist wie auch auf den angrenzenden Grundstücken 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 bebaute 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 Gewerbeflächen 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.

(Ä) Die außerhalb liegende Böschung an der Westseite ist seit 2004 ökologische Ausgleichsfläche (für den BP „Am Haselnussberg Teil 1). Auf ihr befinden sich mehrere Gehölzgruppen, v.a. aus Hunds-Rose *(Rosa canina)*, Faulbaum *(Rhamnus frangula)* und Pfaffenhütchen *(Euonymus europaeus)*. Seit 2005 wird ein Teil der Fläche mit Schafen beweidet, ein Teil gemäht und ein dritter Teil bleibt sich selbst überlassen (Sukzession). In der Reptilienkartierung des LKR. Mühldorf aus 2003 ist der Hang als Lebensraum für eine Zauneidechsenpopulation angegeben. Diese Meldung wurde jedoch bisher noch nicht vom LfU in die Artenschutzkartierung integriert. Eine Beschattung des Hanges durch Bebauung oder Bäume sollte deshalb vermieden werden. Südlich der Staatsstraße 2353 verläuft ebenfalls eine Böschung, die mit einem dichten Gehölzstreifen aus Ahorn-Hochstämmen und diversen heimischen Sträuchern bewachsen ist, welche so weit als möglich zu erhalten sind.

### 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 abwechslungs-

reich. 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 und die neuen Gewerbebetriebe sind bereits gewisse Beeinträchtigungen, insbesondere durch Lärmentwicklung vorhanden. Bedeutende Sach- oder Kulturgüter gibt es im Gebiet nicht. Vom Planungsareal aus bietet sich ein schöner Blick zur Kirche von Unterreit. Er wird durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt.

## 4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes sind kaum Veränderungen des Reliefs 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.

(Ä) Aufgrund des 7 m Abstandes der Baugrenze von der Hangunterkante, was der maximalen Wandhöhe der Gebäude entspricht sowie der Nord-Süd ausgerichteten Traufe ist eine längere Beschattung des Hanges nicht gegeben, so dass ausreichend Sonnenplätze für die Zauneidechsenpopulation vorhanden sind. 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 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 wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder Sandstreudecke

- das gesamte Niederschlagswasser ist über Rasenmulden zu versickern
- (Ä) Gebäudeabstand von der Hangkante so, dass Beschattungen größtenteils vermieden werden
- Anpassungen der Hangpflege zur Sicherung von ausreichend Sonnenplätzen für die Population der Zauneidechsen

## 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 anzuwenden. 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 die Bebauungspläne „Haselnussberg, Teil I und Teil II" wird der Kompensationsfaktor mit 0,3 festgelegt. Die Eingriffsfläche umfasst die gesamte Erweiterungsfläche von ca. 0,757 ha. Da die Eingrünung im Norden zwar eine Breite von 5 m aufweist, jedoch auf bis zu 50 % der Fläche Stellplätze untergebracht werden dürfen, kann hier kein Abzug stattfinden. Nach Multiplikation mit dem Faktor 0,3 berechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,227 ha.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 277/2 Gemarkung Grünthal erbracht. Das gesamte 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, biotopkartierten 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 Waldflächen 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 1.304 qm für weitere Ausgleichsmaßnahmen.

## 7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung 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 bereits 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.

Bei Nichtdurchführung 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 von Gewerbebetrieben und der damit einhergehende Verlust von Arbeitsplätzen in der Gemeinde zu befürchten. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird dann an anderer, möglicherweise ungünstigerer Stelle, stattfinden.

Aufgrund der relativ geringen ökologischen Wertigkeit der überplanten Fläche, dem Vorhandensein der Straßen sowie weiterer Gewerbeflächen in diesem Bereich erscheint der Standort für die Erweiterung sinnvoll, insbesondere da das Areal in der 4. Änderung des FNP bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen und genehmigt wurde.

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

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

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

## 9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Es ist geplant, ein bereits bestehendes Gewerbegebiet südwestlich von Unterreit um ca. 7.570 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 ist durch zwei z.T. mit Gehölzgruppen bepflanzte Böschungen in die Umgebung eingebunden,
(Ä) von denen eine seit 2004 ökologische Ausgleichsfläche ist. Im Osten und Süden erfolgt eine Bepflanzung der Grundstücksgrenzen, so dass die Landschaftsbildbeeinträchtigung insgesamt gemindert wird. Trotzdem bedeutet das Vorhaben einen ausgleichspflichtigen Eingriff. Die Ausgleichsfläche wird außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt. Es handelt sich dabei um eine gemeindliche Ökokontofläche, von der eine Teilfläche abgebucht wird. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt aufgrund der bereits durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Die Umweltbelange wurden somit bei der Planung berücksichtigt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

Ä Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat folgende Ergebnisse gebracht:
Die **Regierung von Oberbayern** hat keine Einwände gegen die Planung, wünscht jedoch eine gute Einbindung in die Landschaft sowie eine Ausgleichsflächengestaltung in Abstimmung mit der UNB. Da die UNB keine Hinwiese zu den grünordnerischen Festsetzungen gibt, wird hier von einem Einverständnis mit der vorgelegten Planung ausgegangen. Die Ausgleichsfläche entstammt dem gemeindlichen Ökokonto und wurde bereits aufgewertet, d.h. eine neuerliche Abstimmung mit der UNB zu diesem Thema ist nicht erforderlich.

Die **Untere Naturschutzbehörde** (LRA Mühldorf) wünscht eine Ergänzung des Umweltberichtes dahingehend, dass die westliche Hangkante seit 2004 ökologische Ausgleichsfläche ist und entsprechend gepflegt wird. Zudem soll ein Hinweis zur kartierten Zauneidechsenpopulation auf der Fläche gegeben werden. Diese textlichen Ergänzungen sind bereits in den Umweltbericht aufgenommen worden.

Der **Bund Naturschutz in Bayern e.V.** bittet um Klärung artenschutzrechtlicher Aspekte hinsichtlich der Zauneidechsenpopulation am Hang westlich des Geltungsbereiches. Er wünscht eine saP, um zu prüfen, ob in Zusammenhang mit der Bebauung bzw. Baumpflanzungen noch genügend Sonnenplätze für die Reptilien vorhanden sind. Des weiteren wird der Wunsch nach einer Optimierung der Pflege des Hanges geäußert. Auf das Vorhandensein der Reptilien ist im Umweltbericht unter 3.5 eingegangen worden. Hinsichtlich des Beschattungsproblems wird auf den mindestens 7 m breiten Abstand der Baugrenze von der Hangunterkante sowie die Nord-Süd Ausrichtung der Traufe verwiesen. Zudem sind keine Bäume oder andere Bepflanzungen westlich des Gebäudes vorgesehen, d.h. hier erfolgt keine längere Beschattung. Da eine Bepflanzung des Hanges nicht vorgesehen ist (Areal ist nicht Gegenstand des BP), wird die bisher besonnte Fläche nicht verkleinert. Den Vorschlag zur Optimierung der Pflege, nämlich eine alternierende Schafbeweidung nimmt der Gemeinderat zur Kenntnis und gibt ihn an die Pflegeverantwortlichen weiter. Eine Änderung der Planung wird auch aufgrund der doch eher geringen Fläche nicht beschlossen.