Bebauungsplan
„Am Reith“

Gemeinde Unterreit

-Umweltbericht-

Kastl, 01.12.2009

Bernd Bellemann Heike Bellemann
Dipl.- Ing. (FH) Landschaftsplanung
Staudhub 4 84556 Kastl
Telefon 08679-913377 Fax 08679-913472
Garten- und Landschaftsarchitektur

Inhalt

		Seite
1	Einleitung	2
2	Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	2
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung	4
4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durch-führung der Planung	7
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	7
7	Alternative Planungsmöglichkeiten	8
8	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	8
9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	8
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	9

1 Einleitung

1.1 Darstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Unterreit verfolgt das Ziel, dem bestehenden Schreinereibetrieb Manhart, Am Reith, eine Erweiterungsfläche von ca. 1,5 ha zur Verfügung zu stellen. Für den dafür erforderlichen Bebauungsplan werden in diesem Umweltbericht die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht.

Für die Erweiterungsflächen stehen dem Bauherrn die Flurstücke 132 und 147 westlich der Kreisstraße Mü 45 zur Verfügung. Südlich angrenzend an die bestehende Betriebsfläche werden weitere Flächen für Fertigung, Lagerung und Büroräume sowie Musterhäuser und Wohnhaus für den Betriebsleiter benötigt. Flächen zur Eingrünung des Gebietes und Ausgleichsflächen sind im Westen und Süden vorhanden. Weitere Ausgleichsflächen sind im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich vorgesehen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterreit weist im Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzfläche aus, die mit der 11. Änderung in eine eingeschränkte Gewerbefläche umgewandelt wird.

1.2 Umfang der Untersuchung

Die Betrachtung der Auswirkungen des Projektes auf die Umwelt beschränkt sich nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern orientiert sich an der Reichweite der Auswirkungen auf die Umwelt. Damit werden auch die angrenzenden Freiflächen sowie bereits bebaute Bereiche in die Untersuchung einbezogen.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Für das Vorhaben ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB in der seit dem 23.09.2004 geltenden Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die hierfür erforderlichen Unterlagen gemäß BauGB Anlage (zu § 2 Abs.4 und § 2a) werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

Es werden neben dem Baugesetzbuch weitere allgemeine gesetzliche Grundlagen wie die Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung sowie die Abfall- und Wasser-Gesetzgebung berücksichtigt.

2 Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

2.1 Schutzgut Mensch und Erholung

Beschreibung

Das Planungsgebiet besteht aus einer strukturlosen Fettwiese sowie einer Ackerfläche südlich und westlich des bestehenden Schreinereibetriebs Manhart. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben der geplanten Erweiterungsfläche die bestehenden Betriebsgebäude und Wohnhäuser im Norden. Im Süden und Westen des Geltungsbereichs setzen sich landwirtschaftliche Nutzfläche, Fettwiese und Acker, fort. Für die Erholungsnutzung spielt das Gebiet aufgrund der Wege- und Strukturlosigkeit eine untergeordnete Rolle.

Im Osten grenzt die Kreisstraße Mü 45 an, daran anschließend folgen weitere Ackerflächen.

Bewertung
Für das Schutzgut Mensch und Erholung hat das Planungsgebiet aufgrund seiner Strukturlosigkeit eine geringe Bedeutung.

2.2 Schutzgut Flora und Fauna

Flora
Schutzgebiete
Ausgewiesene Schutzgebiete und Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Im Westen von Am Reith befindet sich eine Teilfläche des Biotops Nr. 95, Baumhecken entlang einer Terrassenkante zwischen Traunhofen und Leinöd. Die Teilfläche 95.01 ist als mehrreihige Hecke beschrieben, „bis zu 10m breit und artenreich. Bestandsbildend sind Hasel, Eiche, Holunder, Weißdorn, Traubenkirsche und andere Straucharten.“ (Biotopkartierung Bayern Flachland, 1988). Als Beeinträchtigung sind Gartenabfälle im mittleren Abschnitt genannt.

Flurstück 132 im Geltungsbereich ist eine strukturlose Fettwiese, die als Mähwiese genutzt wird. Flurnr. 147 ist ein Acker, der zurzeit mit einer Kleegrasmischung eingesät ist. Südlich schließt sich eine Fettwiese bis zum Waldrand an, südwestlich und westlich liegen weitere Ackerflächen. Nördlich des Geltungsbereichs ziehen sich Wiesenflächen bis zum Waldrand. Östlich der Kreisstraße erstrecken sich weitere Ackerflächen.

Fauna/saP

Die Bedeutung des Planungsgebiets für die Tierwelt ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Strukturlosigkeit deutlich eingeschränkt. Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund dessen sich das Artenspektrum auf ubiquitäre Arten („Allerweltsarten“) beschränkt. Das Vorkommen geschützter Tierarten kann aufgrund der mangelnden Lebensraumausstattung ausgeschlossen werden. Die vorhandenen inselartigen Waldbestände und Baumhecken haben aufgrund ihrer isolierten Lage in der landwirtschaftlichen Fläche eine Funktion als Rückzugsbiotop für z.B. Kleinsäuger, Greif- und Singvögel.

Bewertung
Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Strukturlosigkeit und landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Bedeutung für Flora und Fauna.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung
Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Alzplatte“ als Untereinheit der ´Inn-Isar-Schotterplatten‘. Dieser Naturraum wird auch als ‚Inn-Salzach-Schotterplatte‘ bezeichnet. Die eiszeitlichen Schotter sind hier von Lößlehm überdeckt. Aufgrund der tiefgründigen, fruchtbaren Böden wird eine intensive landwirtschaftliche Nutzung begünstigt.
Die landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbewirtschaftung, Düngung) stellt auf den vorhandenen Böden eine Vorbelastung dar.

Bewertung
Das Planungsgebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor, Quellaustritte sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Das Planungsgebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes, das neben Oberbayern zu den kontinentalsten Klimagebieten Deutschlands zählt. Die Sommerregen sind hier ergiebiger als die Winterregen, die Jahresschwankung der Lufttemperatur ist sehr groß.

Die mittleren Jahresniederschläge schwanken zwischen 755 und 963 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7°C bis 8°C. Der mittlere Anteil des Schnees am Gesamtniederschlag beträgt 10 bis 15%.

Die Hauptwindrichtungen sind die westlichen Richtungen, Föhntage sind vor allem im Herbst und Frühling zu erwarten.

Die Wiesen- und Ackerflächen des Planungsgebietes sind gute Kaltluftproduzenten; die Kaltluft fließt entsprechend der Geländeneigung südwärts ab.

Bewertung

Das Planungsgebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Siedlungsklima.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird durch die im Naturraum typische weitflächige intensive Landwirtschaft bestimmt. Eingestreut in die Landschaft finden sich vereinzelte Höfe und kleinere Weiler. Die umliegenden inselartigen Waldbestände sind überwiegend Nadelwälder mit Laubgehölzen am Waldrand. Wertvoll für das Landschaftsbild sind die bereits beschriebenen biotopkartierten Baumhecken entlang der Terrassenkante zwischen Traunhofen und leinöd.

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

2.7 Kultur- und Sachgüter

Lt. Liste des Landesamts für Denkmalschutz befinden sich innerhalb sowie im näheren Umfeld des Planungsgebietes keine Bodendenkmale.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche wird bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der Nähe zum Bewirtschafter und der günstigen Topographie weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Projektauswirkungen berücksichtigt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Dazu zählen:

1. Flächenverluste
2. Flächeninanspruchnahme
3. Zerschneidungs- und Trenneffekte (Funktionsverluste)
4. Lärm- und Schadstoffimmissionen
5. visuelle Beeinträchtigung
6. Beeinträchtigung des Naturgenusses
7. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Die auftretenden Auswirkungen werden hinsichtlich Entstehung und Dauer in bau-, anlage- und betriebsbedingten Eingriffe unterschieden:

Baubedingte Wirkungen

- Als baubedingte Wirkungen werden jene Projektwirkungen angesprochen, die temporär im Zusammenhang mit dem Bau der Anlagen durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Bautätigkeit entstehen. Zum derzeitigen Planungsstand liegen noch keine detaillierten Angaben zu Lage und Flächen von Baustelleneinrichtungen sowie zu dem Bauablauf vor. Daher können die baubedingten Wirkungen nur qualitativ behandelt werden.

Anlagebedingte Wirkungen

- Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Baukörper verursacht. Sie sind dauerhaft und damit i.d.R. nachhaltiger und gravierender als baubedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Wirkungen

- Betriebsbedingte Wirkungen sind dauernde Folgen durch die Nutzung der baulichen Anlagen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit

4.1 Schutzgut Mensch

baubedingte Wirkungen

Die Baumaßnahmen werden sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. In dieser Zeit werden Beeinträchtigungen durch den Baufahrzeugverkehr und Baumaschinenlärm im Umfeld des Geländes entstehen. Für die Anwohner sind daher während der Bauphase Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub-, Schadstoff- und Geruchsbelästigung sowie Erschütterungen zu erwarten.

anlagebedingte Wirkungen

Die anlagebedingten Wirkungen sind aufgrund der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs gering einzustufen.

betriebsbedingte Wirkungen

Zu den betriebsbedingten Wirkungen auf das Schutzgut Mensch zählen zusätzliches Verkehrsaufkommen, höhere Lärmbelastung und Hausbrand.

Die Erheblichkeit der oben beschriebenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird gering eingestuft.

4.2 Schutzgut Flora und Fauna

baubedingte Wirkungen

- Überbauung und Inanspruchnahme von ca. 1,5 ha Grünland und Acker
- Beeinträchtigung der Tierwelt durch Verlärmung
- Beeinträchtigung benachbarter Lebensräume durch Immissionen

anlagebedingte Wirkungen

- Teilverlust von Lebensraum
- Barrierewirkung von Gebäuden und Zäunen

betriebsbedingte Wirkungen

- Beeinträchtigung benachbarter Lebensräume durch Immissionen

Die Erheblichkeit der oben beschriebenen Auswirkungen für Flora und Fauna wird mittel eingestuft.

4.3 Schutzgut Boden/Wasser

baubedingte Wirkungen

- Beeinträchtigung sämtlicher Funktionen des Boden-Wasser-Komplexes durch Verdichtung, Erdarbeiten und Zwischenlager
- mögliche Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge von Baufahrzeugen
- Störung des Bodengefüges durch Abtrag von Bodenschichten

anlagebedingte Wirkungen

- Mit der dauerhaften Überbauung von Freiflächen gehen sämtliche Bodenfunktionen irreversibel verloren.

betriebsbedingte Wirkungen

- Es verbleibt ein Restrisiko durch eventuelle Störfälle und Undichtigkeiten.

Die möglichen Beeinträchtigungen sind von mittlerer Erheblichkeit.

4.4 Schutzgut Klima

baubedingte Wirkungen

- Zunahme der Luftschadstoffe durch den Baustellenverkehr

anlagebedingte Wirkungen

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen
- Barrierewirkung der Gebäude im Kaltluftstrom

betriebsbedingte Wirkungen

- Zunahme der Luftschadstoffe durch zusätzlichen Hausbrand und Verkehrsaufkommen

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Klima werden mittel eingestuft.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild

baubedingte Wirkungen

- temporäre Beeinträchtigung durch den Baubetrieb und Bodendeponien

anlagebedingte Wirkungen

- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Baukörper

Die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf das Landschaftsbild sind im Hinblick auf den vorhandenen Gewerbebetrieb und die Strukturlosigkeit des Gebietes gering einzustufen.

4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Falle eines Auffindens von Denkmälern während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalschutz zu benachrichtigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf der Fläche des Baugebietes keine Denkmale bekannt.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es erfolgt die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft durch die Anlage von lockeren Gehölzgruppen.
Die biotopkartierte Baumhecke nordwestlich des Geltungsbereichs wird durch Pflanzung dieser Hecken ergänzt und vernetzt.
Der Überbauung von Freiflächen steht die ökologische Aufwertung der nichtüberbauten Flächen durch:

- Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Förderung der Grundwasserneubildung durch Oberflächenversickerung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Zuwegen
- Umwandlung von intensiv genutzter Acker- und Fettwiesenfläche in extensives artenreiches Grünland

gegenüber.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut Mensch (Lärm)

- Während der Baudurchführung sollen lärmarme Baumaschinen eingesetzt werden, bzw. geräuschvolle Geräte sind möglichst weit von der Wohnbebauung aufzustellen.

Schutzgut Flora und Fauna

- Durchgrünung des Wohngebietes
- Erhalt von Wanderkorridoren durch den Bau von sockelfreien Zäunen
- Förderung von Wechselbeziehungen durch die Verzahnung von bebauten Bereichen und freier Landschaft
- Vernetzung vorhandener Gehölzstrukturen

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Bodenversiegelung und Überbauung auf das unbedingt notwendige Maß
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungseinrichtungen auf privater Grundstücksfläche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Schutzgut Klima/Luft

- Pflanzung von Großbäumen und Sträuchern für die Filterung von Luftschadstoffen

Schutzgut Landschaftsbild

- Anpassung der geplanten Bebauung an die vorhandenen Baukörper
- Einbindung des neuen Gewerbeteils durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft

7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Schreinereibetrieb Manhart ist ein seit langem ansässiger Betrieb in Am Reith. Erweiterungsmöglichkeiten sind daher an die bestehenden Betriebsstrukturen gebunden. Eine Aussiedlung des Betriebs in ein Gewerbegebiet ist daher nicht möglich bzw. nicht zumutbar.

8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Flora und Fauna, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Bei der Erstellung dieses Umweltberichts sind keine Schwierigkeiten derart aufgetreten, dass sich durch eine andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung der Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens durch die Gemeinde.

Für den Bereich des Bebauungsplans „Am Reith“ wird die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erstmalig ein Jahr nach der Anlage der Gebäude und erneut nach fünf Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Nach einem Jahr wird die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, nach fünf Jahren die Durchführung der Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörde angewiesen.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht dient der Aufbereitung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Rahmen der Abwägung. Die Beurteilung des Bebauungsplanes erfolgt daher auch nur aus umweltfachlicher Sicht. In diesem Rahmen werden die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben.

Die geplante Gewerbegebietsausweisung liegt im Weiler Am Reith der Gemeinde Unterreit. Sie wird notwendig, da der bestehende Schreinereibetrieb Manhart Erweiterungsflächen benötigt. Wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Es handelt sich um ein strukturloses Gebiet mit großflächiger Wiesen- und Ackernutzung.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens sind von geringer Erheblichkeit für die Schutzgüter Mensch/Erholung und Landschaftsbild.
Für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden/Wasser und Klima ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind erhebliche und nachhaltige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.