

UMWELTBERICHT MIT BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

zum Bebauungsplan „GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“ und
zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans

Auftraggeber: Gemeinde Obertaufkirchen

1. Fassung vom 12.04.2023 (Vorentwurf)
2. Fassung vom 12.07.2023 (Entwurf) festgestellt / Beschlossen i. d. F. v. 12.07.2023



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	03
2	Beschreibung der Planung	03
2.1	Angaben zur Lage und zum Bestand	03
2.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	05
2.3	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	06
2.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	08
3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	08
3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	08
3.2	Schutzgut Boden und Fläche	09
3.3	Schutzgut Wasser	10
3.4	Schutzgut Klima und Luft	08
3.5	Schutzgut Landschaftsbild	09
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	10
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	12
7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
7.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	12
7.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	12
7.3	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter	12
7.4	Ermittlung der Eingriffsschwere	12
7.5	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs	12
7.6	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	
8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
9	Maßnahmen zur Überwachung	13
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	13
11	Abbildungsverzeichnis	14

1 Einleitung

Die Gemeinde Obertaufkirchen beabsichtigt in Obertaufkirchen im Ortsteil Strass, östlich der Kreisstraße Mü 22, den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Strass I“ zu ändern und zu erweitern, um eine Erweiterungsfläche und Baurecht für die bereits ansässige Fa. Trösl zu schaffen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“ will die Gemeinde Obertaufkirchen das bestehende Gewerbegebiet nach Süden erweitern und auch den bestehenden Flächennutzungsplan im Rahmen der 15. Änderung anpassen.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans Teil der Begründung. Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

Für die Gemeinde Obertaufkirchen besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan soll mit der 15. Änderung geändert werden. In dieser Änderung soll die bestehende Gewerbefläche nach Süden erweitert werden und die ursprüngliche Ortsrandeingrünung nach Süden verschoben werden.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

Lage



Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet liegt süd-östlich von Obertaufkirchen im Ortsteil Strass. Das Gebiet ist über die Kreisstraße Mü 22 im Westen erschlossen. Die Kreisstraße führt Richtung Norden entlang der Haager Straße über das Dorfzentrum Obertaufkirchen nach Schwindegg auf die St 2084 und in Richtung Süden auf die Autobahn A94.

Bestand



Abb. 02: Darstellung des Bestands im Luftbild

An das Planungsgebiet schließt im Norden ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Westen wird das Planungsgebiet von der Kreisstraße Mü 22 und im Süden und Osten von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 924 Teilfläche und 926/15. Dabei handelt es sich ebenfalls um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Auf dem Flurstück 926/15 befinden sich im östlichen Abschnitt bereits einzelne Gehölze als Ortsrandeingerünung.



Abb. 03: angrenzende Gewerbegebiet



Abb. 04: Blick Richtung Norden



Abb. 05: Landwirtschaftlich genutzte Fläche



Abb. 06: Fußweg an der Staatsstraße

2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

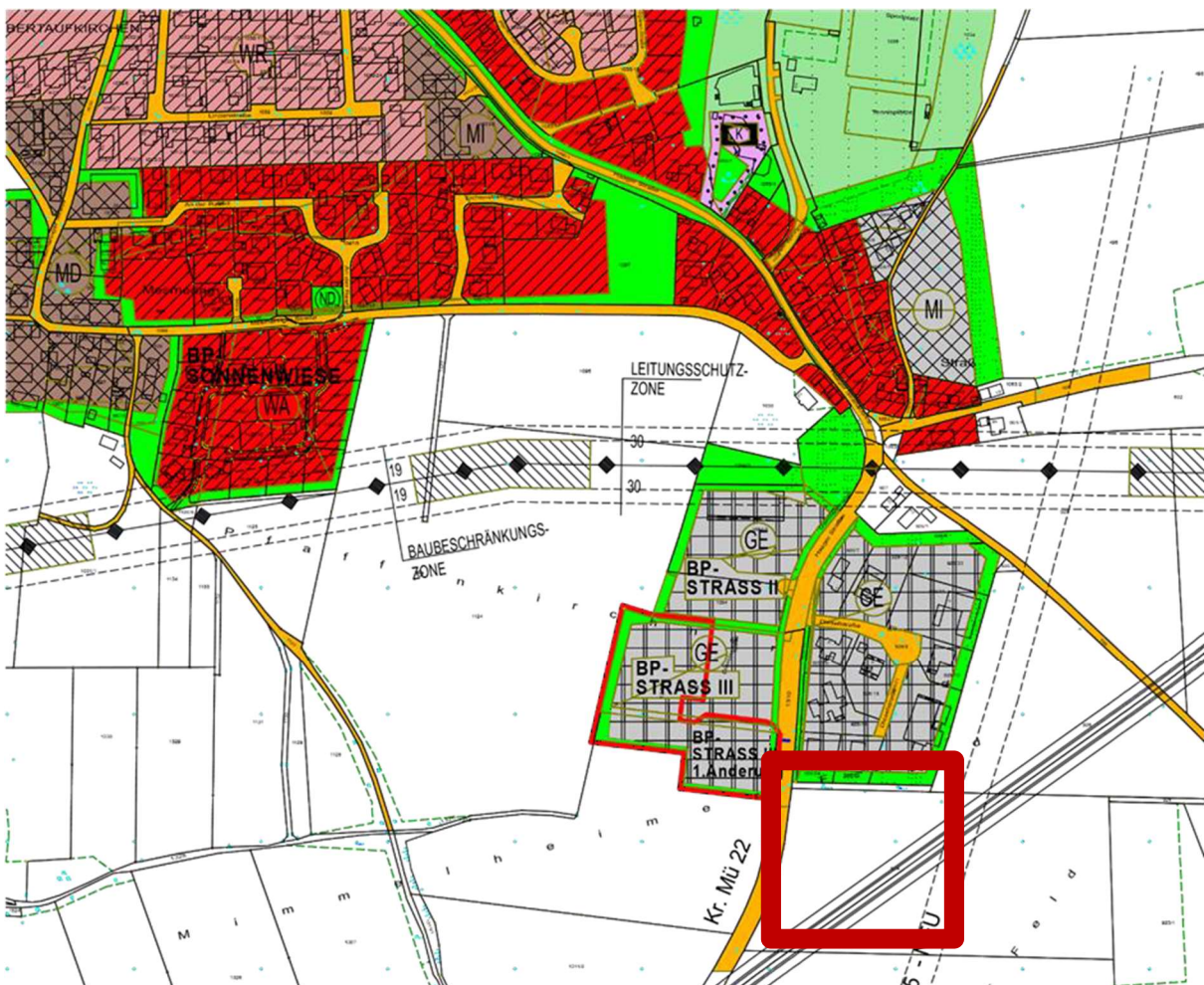


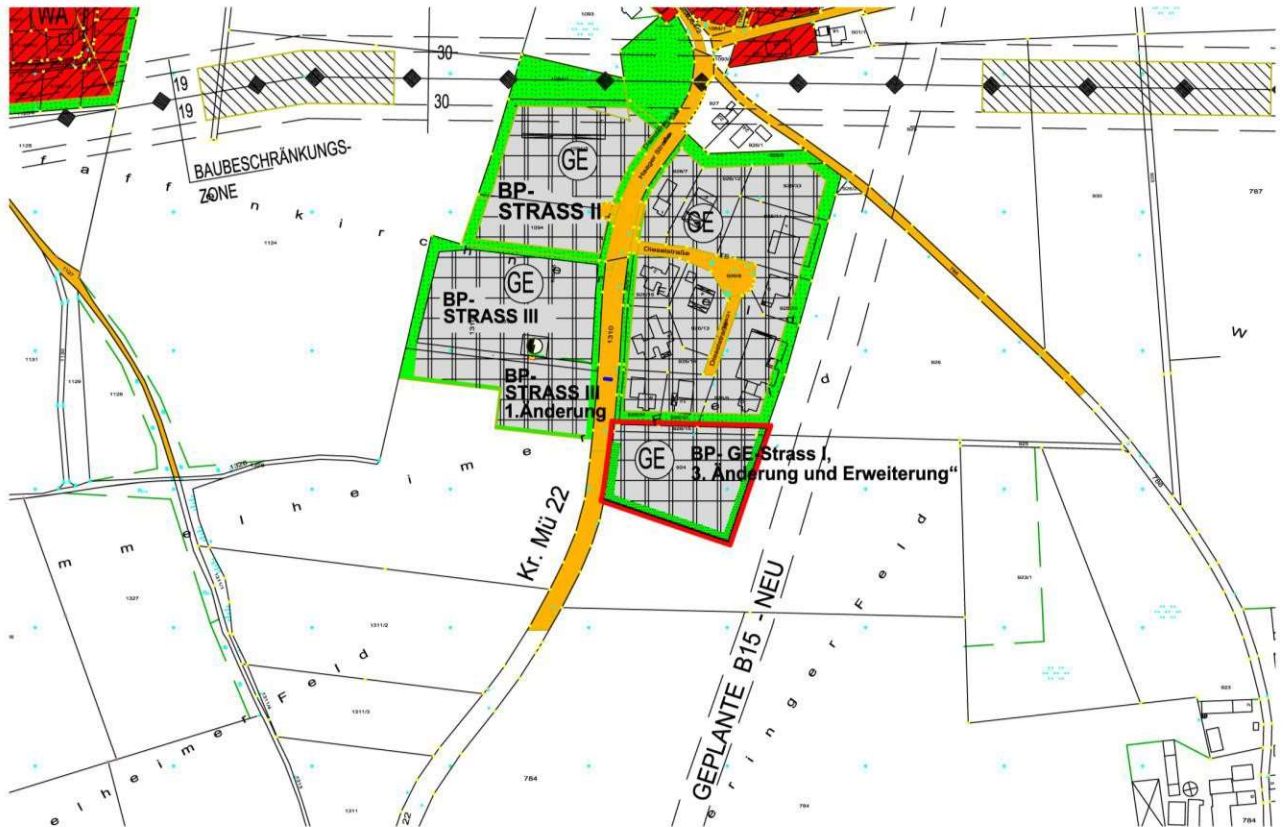
Abb. 07: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (13. Flächennutzungsplanänderung)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (13. Flächennutzungsplanänderung) ist das betroffene Areal als landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Außenbereich ausgewiesen.

Der südliche Ortrand wird von einem Schutzstreifen als Eingrünung definiert. Das bestehende Gewerbegebiet wird nach Osten eingegrünt. Zur Kreisstraße Mü 22 hin besteht ebenfalls ein Grünstreifen. Nordwestlich der Kreisstraße Mü 22 befindet sich bereits ein Gewerbegebiet. Im FNP ist auch die Trasse B15 Neu dargestellt.

15. Flächennutzungsplanänderung Gemeinde Obertaufkirchen

Teilbereich 1: Änderungsfläche zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“



Planzeichen - Erläuterung




-  Änderungsbereich
-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  Schutzstreifen, Fläche für Eingrünungsmassnahmen

Abb. 08: 15. Flächennutzungsplanänderung

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets nach Süden vor. Das neue Gewerbegebiet wird ebenfalls nach Süden eingegrünt. Die von Norden her bestehende Eingrünung auf der Ost- und Westseite wird fortgeführt.

2.3 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

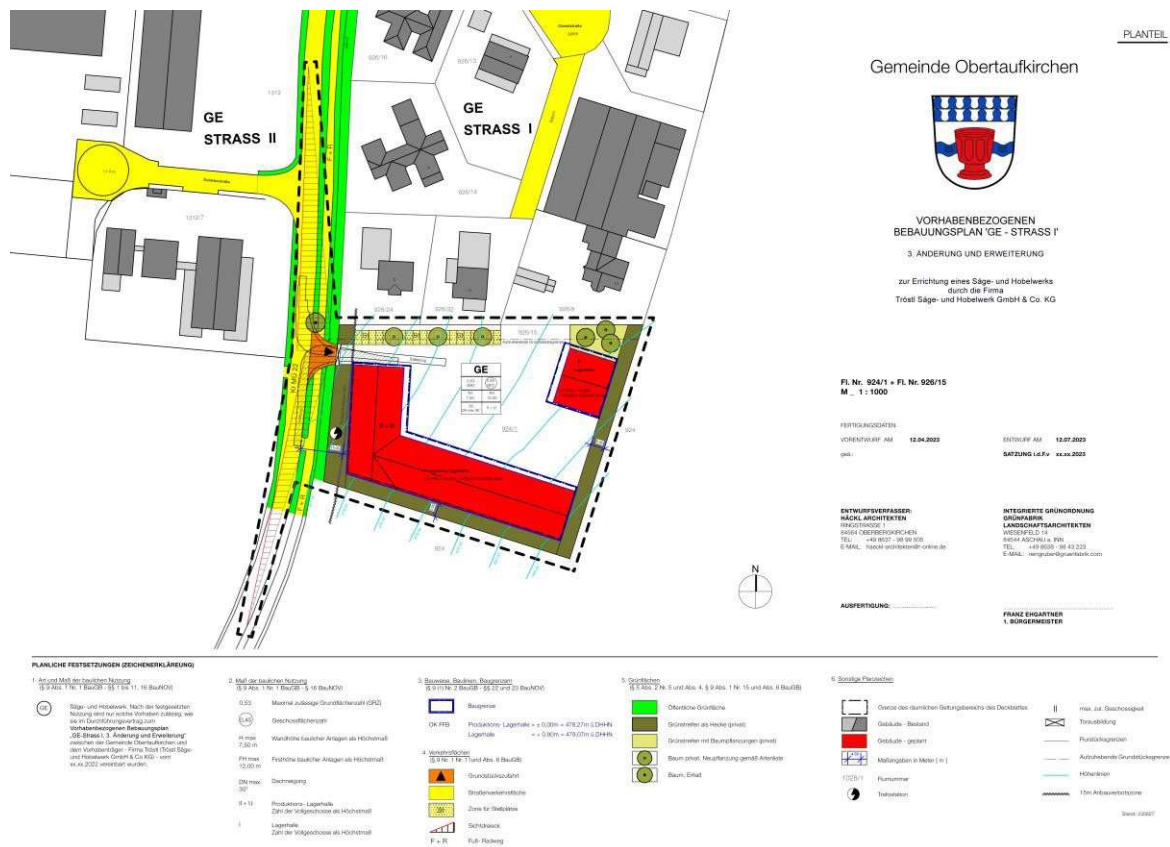


Abb. 09: Bebauungsplan „GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“

Inhalt

Der Bebauungsplan „GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“ weist folgende Nutzungen aus:

- Gewerbegebiet mit einer GRZ bis 0,53
- Grünflächen
- Erschließungsflächen

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 0,7 ha. Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 924 Teilfläche und 926/15 der Gemarkung Obertaufkirchen. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Kreisstraße Mü 22 im Westen des Planungsgebietes. Die Eingrünung der Ränder durch Grünstreifen auf der Süd-, Ost-, und Westseite dient der visuellen Abgrenzung des Gebiets und als Ortsrandeingrünung.

Das Gebiet wird durch 5 m breite, arten- und strukturreiche Hecken eingegrünt.

Hauptziel des Bebauungsplans „GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“ ist es einem ortsansässigen Gewerbebetrieb eine Erweiterungsfläche für seinen Gewerbebetrieb zu bieten. 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 Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter geringgehalten werden.

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

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den

Bebauungsplan aufgenommen. Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden insbesondere Vorgaben aus dem parallel aufgestellten Flächennutzungsplan berücksichtigt. Ein Landschaftsplan existiert für das Gemeindegebiet Obertaufkirchen nicht.

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

3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beim Schutzgut Arten und Lebensräume 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 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 Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*) der Südbayern Rasse entwickeln.

Typische Bäume der potentiell natürlichen Vegetation sind:

Quercus robur, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*, *Acer campestre*, *Sorbus aucuparia*, *Betula pendula*

Typische Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation sind:

Corylus avellana, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus oxyacantha*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus frangula*, *Euonymus europaeus*, *Daphne mezereum*, *Rosa arvensis*, *Viburnum lantana*, *Clematis vitalba*.

Eine Überprüfung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten erfolgte im Zeitraum März bis Juni 2023 durch Herrn Scholz (Umwelt-Planungsbüro Scholz, Wurmsham). Südlich des Planungsgebietes wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes 2-3 Brutvorkommen von Feldlerchen festgestellt.

Im Ergebnisbericht zur Bestandserfassung der Vögel wurde festgestellt, dass die Baumaßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der innerhalb des Geltungsbereiches brütenden Feldlerchen außerhalb der Brutzeit beginnen muss. Es wird darüber hinaus empfohlen, die gesamte Baumaßnahme im Zeitraum September bis Mitte März durchzuführen, um auch einen potentiellen Effekt auf das Umfeld vermeiden zu können.

Auf eine Bepflanzung mit Groß- oder Kleinbäumen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen soll zugunsten einer offenen Feldhecke verzichtet werden, damit keine zusätzliche Kulissenwirkung durch hohe Bäume entsteht

Baubedingte Auswirkungen

Da es sich im Bestand zum größten Teil um eine Ackerfläche handelt, kommt es baubedingt zu einem geringen Verlust an Vegetation. Im nordöstlichen Plangebiet bestehen bereits Gehölze, die jedoch erhalten bleiben. Somit kommt es zu keinem Verlust an Gehölzstrukturen.

Für das Schutzgut Fauna kommt es baubedingt zu keiner Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften, da die Maßnahme außerhalb der Brutzeit der Feldlerchen stattfindet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auch anlage- und betriebsbedingt sind für das Schutzgut Flora nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Fauna kann es anlage- und betriebsbedingt durch den Betrieb der Firma und die Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften kommen. Durch die Anlage breiter Grünstreifen aus Heckenstrukturen entstehen neuen Lebensräume für Flora und Fauna. Durch das bewusste Weglassen von Vertikalstrukturen in Form von Bäumen werden Kulissenwirkungen für die Feldlerche vermieden.

Ergebnis

Baubedingt, anlage- und betriebsbedingt sind für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** **geringe** Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.2 Schutzgut Boden und Fläche

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 Übersichtskarte von Bayern treten hier vor allem fluvioglaziale Schotter und Sande, teilweise auch Löß auf. Als Bodenarten sind hier lehmiger Sand, sandiger bis schluffiger zum Teil geröllhaltiger Lehm und als Bodentypen Pararendzina, Braunerde und Parabraunerde mit hohem bis mittlerem Basengehalt zu finden.

Gemäß Bodenaufschluss des nahegelegenen Brunnens werden die ersten 30 cm von Oberboden gebildet, danach folgt von 30 cm bis 250 cm lehmiger Sand.



Abb. 10: Bodenkundige Karte

Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt im Nordwesten bei 477,50 und im Südosten bei 480,00. Das Planungsgebiet fällt insgesamt von Osten nach Westen um ca. 2,50 m. Das Gebiet ist derzeit nicht versiegelt. Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. 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 das **Schutzgut Boden und Fläche** zu erwarten.

3.3 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

Der Grundwasserflurabstand und die Grundwasserfließrichtung sind in diesem Gebiet relativ schwierig zu beurteilen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft vermutlich nach Nordosten in Richtung Isen. Oberflächennah stehen bereits dicht gelagerte, tertiäre Schichten an. Wasserführende Schichten dürften oberflächennah kaum oder nur örtlich eng begrenzt zu finden sein. Bei einem Bodenaufschluss des nahe gelegenen Brunnens Obertaufkirchen wurde eine oberflächennahe Wasserführende Schicht angetroffen.

Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das nächste Wasserschutzgebiet befindet sich nordwestlich des Planungsgebiets (Schutzgebiet des Wasserzweckverbands Isener Gruppe), ein weiteres Schutzgebiet befindet sich südwestlich des Planungsgebiets (Schutzgebiet des WBV Mitter- Oberrimbach). Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer.

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. Da es sich bei dem vorhandenen Boden um lehmigen Boden handelt, in dem das Wasser grundsätzlich schlecht versickert, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Zufahrten und Stellplätze deutlich erhöht. Da wegen des vorhandenen lehmigen Bodens die Grundwasserneubildung schon im Bestand eingeschränkt funktioniert, wird die Grundwasserneubildung anlage- und betriebsbedingt nur gering reduziert. Da eine Versickerung des Regenwassers auf Grund des lehmigen Bodens nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen unter dem geplanten Gebäude rückgehalten und gedrosselt eingeleitet. Positiv ist, dass der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft durch die neue Nutzung vermieden wird. Somit sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

Ergebnis

Auf das **Schutzgut Wasser** sind **baubedingt, anlage- und betriebsbedingt** Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

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 Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet ist Südwest bis West. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 720 und 870 mm ist auf die Alpennähe zurückzuführen.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5 °C, die Jahresschwankung 15°C.

Es befinden sich nur geringfügig Gehölzbestände auf dem Gelände, so dass die Funktion der Luftreinigung nicht erfüllt ist. Derzeit dient die Ackerfläche der Kaltluftproduktion.

Die natürlichen Funktionen, wie die Durchlüftungs- und die Luftreinigungsfunktionen, sind in diesem Gebiet nur von untergeordneter Bedeutung, da diese Fläche weder in einem wichtigen Belüftungskorridor liegt noch aufgrund umfangreicher Gehölzbestände eine besondere Funktion zur Luftreinigung 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 Planung werden durch die Beheizung der Gebäude, durch die Versiegelung sowie durch den zunehmenden Verkehr weitere Immissionen entstehen.

Die geplanten Grünstreifen tragen 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 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 Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Isen-Sempt-Hügellands (052) innerhalb der Gruppe Inn-Isar-Schotterplatten. Die Umgebung wird durch eine relativ stark ausgeräumte Agrarlandschaft bzw. vorhandene Bebauung geprägt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

Der Verlust der offenen, weiten Landschaft wird durch die geplante Ortsrandeingrünung nur bedingt ausgeglichen. Es ist jedoch festzuhalten, dass dort in Zukunft differenziertere Vegetationsstrukturen den Ortsrand positiv bestimmen werden.

Baubedingt, anlage- und betriebsbedingt sind für das **Schutzgut Landschaft mittlere** Umweltauswirkungen zu erwarten.

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 würden

sich auch nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die intensive Nutzung würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine zusätzlichen Alternativen untersucht.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung 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.

In Abstimmung mit der Gemeinde Obertaufkirchen wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan übernommen.

Um das Gewerbegebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es an den Rändern mit unterschiedlich breiten Grünstreifen eingegrünt.

Des Weiteren leisten Baumpflanzungen einen Beitrag zur Eingrünung des neuen Baugebiets. Sie bilden als Obstwiese einen Übergang zur freien Landschaft und leisten einen Beitrag zur Integration des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild.

Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, die Grundflächenzahl von unter 0,53 innerhalb des Gewerbegebiets einzuhalten. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß vermieden oder zumindest reduziert werden.

6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild zu integrieren, werden die Ränder durch breite Grünstreifen und Baumpflanzungen eingegrünt.

Die Grünstreifen setzen sich aus Sträuchern und Bäumen aus Arten der Artenliste zusammen.

Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebiets sind Baumpflanzungen pro 400m²

Grundstücksfläche vorgesehen.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt durch Lichtemissionen sind Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichteten, frei strahlenden Beleuchtungsbereichen und Kugelleuchten nicht zulässig. Als Leuchtkörper sind UV-arme Leuchtmittel wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen zu verwenden. Schottergärten werden verboten. Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit herzustellen. Es werden Vorgaben zu vogelsicheren Glasflächen (Art der Ausführung, möglichst Verzicht auf großflächige Fenster) gemacht. Es wird eine Festsetzung zur Ausgestaltung der Lichtschächte getroffen und das Anbringen von 5 Nistkästen am Gebäude festgelegt.

Schutzgut Boden und Fläche

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt gebündelt über die bereits vorhandene Erschließungsstraße. Es werden Vorgaben für die Ausführung von Baumgruben (Größe) gemacht. Stellplätze werden wasserdurchlässig ausgeführt.

Schutzgut Wasser

Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird in das geplante Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Fl. Nr. 924/1 eingeleitet und gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz abgegeben. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Schutzgut Klima und Luft

Die Baukörper werden in Bezug auf Fassadenbegrünung in die Begrünungsmaßnahmen miteinbezogen.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als Ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

7.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021). Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten.

Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ. Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

7.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, wie die bestehende Eingrünung (125 m²) und das vorhandene Straßenbegleitgrün (150 m²), bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.



Abb. 11: Kompensationsbedarf

Gemäß Anlage 1 des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft "Bewertung des Ausgangszustandes" werden die Schutzgüter Boden, Klima und Luft sowie Landschaftsbild der unteren Kategorie zugewiesen. Auch das Schutzgut Arten und Lebensräume ist im unteren Bereich einzustufen. Insgesamt ergibt sich daraus die Einstufung in die untere Kategorie.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit 3 WP (Wertpunkte) eingestuft.

7.3 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbalargumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisung der Gewerbefläche bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet und der geplanten Eingrünung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut gering und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

7.4 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter. Mit der vorliegenden Planung werden Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ von 0,53 zugrunde gelegt wird.

7.5 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden. Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem **Planungsfaktor von 12%** durch folgende Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume gerechtfertigt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf
Ackerfläche	6.785	3	0,53	10.788,15
Summe				

Vermeidungsmaßnahmen	
Baumpflanzung je 400 m ²	1,5
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Pflanzqualitäten	1
Negativliste Bepflanzung	0,5
Fassadenbegrünung	1
Straßenbegleitgrün	2
Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen	1

versickerungsfähige Beläge	1
Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit 15 cm	1
Insektenfreundliche Beleuchtung	1
Verbot Schottergärten	0,5
Vogelsichere Glasflächen	1
Vorgabe Baumgruben	0,5
Gesamt	12
Summe (12%)	1.294,58

Summe Ausgleichsbedarf	9.493,57
-------------------------------	-----------------

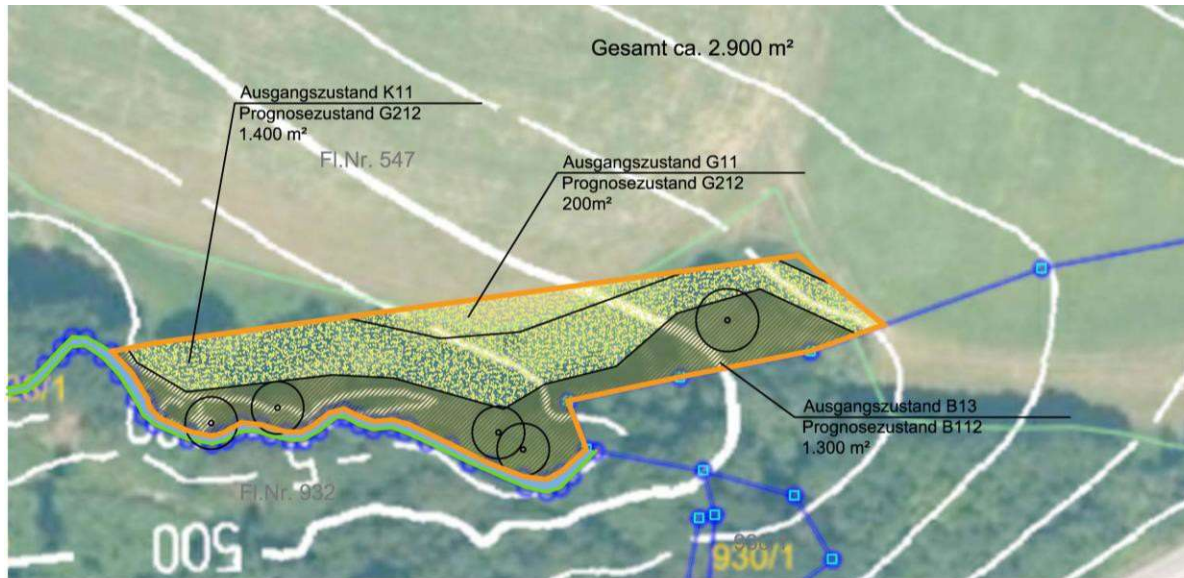
Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 9.494 WP.

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 2.900 m². Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Flurstück 547 der Gemarkung Rattenkirchen. Im Ausgangszustand besteht sie aus intensiv genutztem Grünland (G11, 3 WP), einer artenarmen Hochstaudenflur aus Brennessel und Pestwurz (K11, 4 WP) und einer stark verbuschten Grünlandbrach stickstoffreicher Standorte (B13, 6 WP).

1. Extensivgrünland (Zielzustand G212, 8 WP)
Es ist eine extensive Wiese anzulegen. Dazu wird die Fläche mit autochthonem Saatgut (mind. 50 % Kräuteranteil und mind. 40 Arten) aus zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Die Ansaat hat auf vorbereitetem, feinkrümeligem Saatbeet zu erfolgen. Die Wiese wird ab dem 15.Juni 2x im Jahr gemäht. 1. Mahd ab dem 15.Juni, 2 Mahd ab Ende August und Anfang September, wobei das Mähgut getrocknet und anschließend abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
2. Pflege des vorhandenen Gebüschs (Zielzustand B112, 10 WP)
Das vorhandene Gebüsch wird alle drei Jahre zu jeweils einem Drittel abschnittsweise auf den Stock gesetzt.
3. Die Ausgleichsfläche ist in der erstfolgenden Pflanzperiode nach Baubeginn anzulegen.
4. Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Elemente, z.B. Eichenpfähle, zu markieren.
5. Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grunddienstbarkeit mit Reallast zu sichern.

Fläche	Ausgangszustand		Prognosezustand		Aufwertung	Fläche (m ²)	Kompensationsmaßnahmen (Wertpunkte)
	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte			
1	G11 Intensivgrünland	3	G212 Extensives, artenreiches Grünland	8	5	200	1000
2	K11 Artenarmer Saum	4	G212 Extensives, artenreiches Grünland	8	4	1400	5600
3	B13 Stark verbuschte Grünlandbrache	6	B112 Mesophiles Gebüsch	10	4	1300	5200
Summe						2900	11800

Insgesamt errechnen sich bei der Ausgleichsfläche aktuell 11.800 WP, so dass der Ausgleichsbedarf von 9.494 WP gedeckt ist.



Legende

-  Baum, Bestand, zu erhalten
-  vorhandenes Gehölz zu erhalten und dauerhaft zu pflegen
-  Extensives Grünland Zielzustand G212
-  Flurnummer
-  Flurgrenzen

Fläche	Ausgangszustand		Prognosezustand		Aufwertung	Fläche (m²)	Kompensationsmaßnahmen (Wertpunkte)
	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte			
1	G11 Intensivgrünland	3	G212 Extensives, artenreiches Grünland	8	5	200	1000
2	K11 Artenarmer Saum	4	G212 Extensives, artenreiches Grünland	8	4	1400	5600
3	B13 Stark verbuschte Grünlandbrache	6	B112 Mesophiles Gebüsch	10	4	1300	5200
Summe						2900	11800

Abb. 12: Lageplan Ausgleichsfläche

7.6 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.
 - Errichtung baulicher Anlagen
 - Einbringen standortfremder Pflanzen
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
 - Flächenauffüllungen
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
 - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messermähwerkes.
 - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpfbültriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der

jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Das Landratsamt Mühldorf, Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.

- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Sicherung der Kompensationsflächen

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Mühldorf, an erster Rangstelle zu sichern. Die dauerhafte Pflege ist mit einer Reallast gem. § 1105 BGB zu sichern. Es wird um Übermittlung des Antrags auf Eintragungsbewilligung sowie eines Abdrucks der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Sicherung der Ausgleichsfläche zugunsten des Freistaates Bayern) an die UNB gebeten.

8 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 Minimierung), 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 wurde der Flächennutzungsplan herangezogen.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Obertaufkirchen wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen. Die Einschätzungen zu Boden und Wasserhaushalt wurden von Erfahrungswerten des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim übernommen.

9 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie oben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden. Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Obertaufkirchen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden geschützten Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Obertaufkirchen zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“ ist eine Landwirtschaftliche Fläche von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sowie Landschaft werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser und Klima und Luft werden als gering beurteilt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Boden und Fläche	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	mittel	mittel

11 Abbildungsverzeichnis

Abb.01: Lage des Gebiets	04
Abb.02: Darstellung des Bestands im Luftbild	04
Abb.03: angrenzendes Gewerbegebiet	04
Abb.04: Blick Richtung Norden	04
Abb.05: Landwirtschaftlich genutzte Fläche	05
Abb.06: Fußweg an der Staatsstraße	05
Abb.07: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (13. Flächennutzungsplanänderung)	05
Abb.08: 15. Flächennutzungsplanänderung	06
Abb.09: Bebauungsplan „GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“	07
Abb.10: Bodenkundige Karte	09
Abb.11: Kompensationsbedarf	15
Abb.12: Lageplan Ausgleichsfläche	17

UMWELTBERICHT MIT BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

zum Bebauungsplan „GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“ und
zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans

Auftraggeber: Gemeinde Obertaufkirchen

1. Fassung vom 12.04.2023 (Vorentwurf)
 2. Fassung vom 12.07.2023 (Entwurf)
- Festgestellt / Beschlossen i. d. F. v. 12.07.2023

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den

.....
Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Obertaufkirchen, den

.....
Franz Ehgartner
1. Bürgermeister