

TEIL F. UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

TIEFNSTÄTT 3.ÄNDERUNG

GEMEINDE REICHERTSHEIM

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT REICHERTSHEIM
LANDKREIS MÜHLSDORF AM INN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchs Dorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum Planstand: 10.06.2023

1.	Einleitung	3
2.	Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte	3
2.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	3
2.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	3
2.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
2.3.1	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	4
2.3.2	<u>Aussagen des LEP - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1)</u>	5
2.3.3	<u>Aussagen des Regionalplanes - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.2)</u>	5
2.3.4	<u>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</u>	6
3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	7
3.1	Beschreibung der Umweltprüfung	7
3.1.1	<u>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</u>	7
3.1.2	<u>Angewandte Untersuchungsmethoden</u>	8
3.1.3	<u>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung</u>	8
3.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	8
3.2.1	<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>	8
3.2.2	<u>Schutzgut Boden/Geologie</u>	10
3.2.3	<u>Schutzgut Wasser</u>	11
3.2.4	<u>Schutzgut Klima/Luft</u>	12
3.2.5	<u>Schutzgut Landschaftsbild</u>	13
3.2.6	<u>Schutzgut Mensch / Immissionen</u>	14
3.2.7	<u>Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter</u>	14
3.2.8	<u>Wechselwirkungen</u>	15
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	15
4.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
4.2	Prognose bei Durchführung der Planung	16
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	16
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	16
5.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	16
5.3	Eingriffsregelung	16
6.	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	22
6.1	Standortwahl	22
6.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	22
6.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	22
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

1. Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

2. Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte

2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Dorfgebiet MD am westlichen Ortsrand von Tiefenstätt. Die vorliegende Planung fasst die bisherigen Planfassungen (zwei Änderungen) zusammen und erweitert die Planung um die Parzelle Nr.20 und Verlegung des Regenrückhaltebeckens. Die geplante Erweiterung bindet städtebaulich sinnvoll an die bestehende Bebauung und Erschließungseinheiten an. Der vorliegende Plan schafft die Rahmenbedingungen für die im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen und definiert das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich. Ziel ist, das Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Freiraumqualität in das städtebauliche Umfeld und die umgebenden Dorf- und Landschaftsstrukturen einzubinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine verträgliche Entwicklung sichergestellt werden.

2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus baurechtlichem Bestand und liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Tiefenstätt“ samt seiner bisher zwei Änderungen. Die Änderungs- bzw. Erweiterungsfläche befindet sich im Westen. Hier soll auf der Fläche des bestehenden Regenrückhaltebeckens eine zusätzliche Bauparzelle ergänzt werden und das Regenrückhaltebecken nach Westen verlegt werden.

Das Planungsgebiet schließt an die östlich gelegene Wohnbebauung, an ein östlich gelegenes landwirtschaftliches Anwesen und an gemischte Bebauung im Westen an. Zur Sicherung der bestehenden Strukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt, dass nur Gebiete mit geringerer naturschutzfachlicher Wertigkeit beplant werden. Innerhalb des Planungsriffes liegen keine Biotope oder schützenswerten Vegetationsbestände. Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich in westlicher Richtung das Biotop 7839-1085-003 „Gewässerbegleitgehölz, linear“ und der Oberlauf des Amselgrabens. Eine nähere Beschreibung erfolgt im Kapitel 3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am Übergang zum Ortsrand von Tiefenstätt, insbesondere für die geplante Erweiterung, sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen. Dies wird durch die ortstypische Durchgrünung der Grundstücke mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird einerseits die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert, andererseits die Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB darstellt.

2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.3.1 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Südostbayern (Region 18) sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Landschaftsplan, Natura 2000).

Einschränkende Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor. Im gemeindlichen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan ist der Geltungsbereich der Erweiterung als Wohn- und Dorfgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird nur im Rahmen der Berichtigung angepasst. Weitere einschränkende Aussagen liegen im Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan nicht vor. Weiterführende Aussagen sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

2.3.2 Aussagen des LEP - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1
[https://www.landesentwicklung-](https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/)
[bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/](https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/))

7.1 *Natur und Landschaft*

7.1.1 *Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft*

(G) *Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

7.1.6 *Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem*

(Z) *Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.*

7.2 *Wasserwirtschaft*

7.2.1 *Schutz des Wassers*

(G) *Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.*

7.2.2 *Schutz des Grundwassers*

(G) *Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.*

2.3.3 Aussagen des Regionalplanes - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.2 bzw.
<https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regionalplan/>)
(ausgewählte) Aussagen des Regionalplanes

Teil B

Zu I Natur und Landschaft

Zu 1 G Leitbild

Natürliche Lebensgrundlagen sind Naturgüter und Naturkräfte, die in komplexen Ökosystemen zusammenwirken. Naturschutz und Landschaftspflege haben die Aufgabe, diese natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und zu gestalten.

Ökosysteme sind in der Lage, nachteilige Umwelteinflüsse bis zu einem gewissen Grad aufzunehmen bzw. auszugleichen. Der Mensch muss sich bemühen, die Landschaft im Einklang mit den ökologischen Erfordernissen zu nutzen und zu bewahren. Eine hohe Bedeutung kommt den landwirtschaftlich genutzten Gebieten als Ausgleichsraum und Kontrast gegenüber den verstädterten Bereichen zu.

Zu2.1 Z *landschaftlich hochwertiges Ensemble - wenn auch nicht unbedingt von internationalem Rang wie beim Chiemsee so doch zumindest von überregionaler Bedeutung - gegeben, so dass der südlich des Simssees gelegene Bereich ebenfalls in dieses Gebiet aufzunehmen ist. Westlich des Simssees würde die 2000-Meter-Grenze bebaute Zonen in Stephanskirchen durchschneiden. Aufgrund der Begrenzung vom Innhochufer her, verbliebe nur ein schmaler von Norden nach Süden verlaufender Streifen in Stephanskirchen außerhalb des Ausschlussgebietes, der außerdem noch zum größten Teil bebaut ist. Da aufgrund der Bebauung dieses Gebietes die Errichtung von Anlagen eingeschränkt ist, kann auch der schmale Nord-Süd-Streifen in das Ausschlussgebiet einbezogen werden.*

Unabhängig davon wird das Gebiet vor den Alpen in West-Ost-Richtung von einer Tiefflugschneise durchzogen, in der gemäß Luftverkehrsgesetz die Höhenentwicklung von Bauten begrenzt ist.

Auch wenn dem Innhochufer nicht derselbe landschaftliche Reiz zukommt wie den Alpen, so wirkt es auf einer langen Strecke durch seine Steilufer jedoch ebenfalls stark landschaftsprägend.

In seinem Verlauf von Stephanskirchen im Süden bis nach Polling ist das Innhochufer dem Tourismusgebiet Chiemgau zugeordnet (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2004 B IV 1. 5). Höhere Bauwerke würden auch hier das Landschaftsbild und damit den Fremdenverkehr erheblich beeinträchtigen, so dass ein Ausschluss solcher Bauwerke geboten ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Ausschluss auch einen Randbereich entlang des Hochufers einbeziehen muss, um das Landschaftsbild nicht in Mitleidenschaft zu ziehen. Ein landschaftswirksamer Bereich dürfte bei 300 m liegen. Von einem Hochufer kann ab etwa 30 m Höhe gesprochen werden.

Die genaue Abgrenzung des Ausschlussgebietes, das in der Begründungskarte dargestellt ist, richtet sich nach dem tatsächlichen Verlauf des Innhochufers.

Siedlungsgebiete

Die Erweiterung und Verdichtung der Siedlungsflächen mit immer kleineren innerörtlichen Freiflächen führte vielfach zu einer Verstädterung des Wohnumfeldes mit einem Mangel an naturnahen Landschaftselementen. Gliedernde Freiflächen in Siedlungs- gebieten und ihre Vernetzung mit der freien Landschaft erhöhen die ökologische Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Sie tragen wesentlich zur Wohnqualität und zur Sicherung eines günstigen Wohnumfeldes bei.

Während die Bebauung früher zu Gebäuden ausreichend Freiflächen und damit auch ausreichend Erholungsflächen aufwies, ist der Trend moderner Siedlungsentwicklung durch knappes Baulandangebot und die Verpflichtung zu flächensparendem Bauen geprägt. Die Flächengröße von Hausgrundstücken reicht häufig nur noch zu spärlichen Ziergärten, die zudem nicht immer mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Entsprechend wird das Ortsbild häufig von nackten oder unansehnlichen Rändern der Neubaugebiete dominiert, ein schonender Übergang von den Siedlungsgebieten zur freien Landschaft fehlt. Um das Landschaftsbild langfristig zu erhalten, sind daher in der Bauleitplanung entsprechende Vorgaben zu einer ausreichenden Ortsrandeingrünung erforderlich. In ökologisch und landschaftlich empfindlichen Räumen der Region wie insbesondere in den Tälern von Inn, Isen, Attel und Rott sowie den besonders exponierten Hanglagen im tertiären Hügelland ist nur eine behutsame Siedlungsentwicklung vertretbar.

2.3.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild sowie die aktuellen Schutzgebiets- und Biotopabgrenzungen (FIS-Natur Online), das Arten- und Biotopschutzprogramm und der Bebauungsplanentwurf zur Verfügung. Eine Ortsbegehung fand im März 2020 statt.

Vorprüfung der Schutzgebiete

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Auswirkungen erheblich ja/nein
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Ja	Nein Biotop angrenzend, voraussichtlich nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

3.1 Beschreibung der Umweltprüfung

3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt ca. 4km westlich des Hauptortes Reichertsheim und 17km westlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn. Im Regionalplan wird das Gemeindegebiet als ländlicher Teilraum dargestellt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Kronberg.

Tiefenstätt liegt direkt an der B 12 und hat eine gute Anbindung an die Orte Haag i.OB. und Ampfing. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Gars am Inn.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 1257, 1275/4, 1257/5, 1257/6, 1257/7, 1257/8, 1257/9, 1257/10, 1257/11, 1257/12, 1257/13, 1257/15, 1257/16, 1257/17, 1257/18, 1257/19, 1257/20, 1257/21, 1257/23, 1257/24, 1257/25, 1257/26, 1257/27(Teil), 1257/28, 1257/29, 1257/30, 1257/31, 1257/32, 1276 (Teil) und 1268 (Teil) schließt eine Fläche von 23.920 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch das Gelände des Wirtshaus „Baumgartner“
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen durch einen Bach, den „Amselgraben“ mit Gewässerbegleitgehölzen



Luftbild mit Amtlicher Biotopkartierung (rote Flächen), Ökoflächen (A/E-Flächen; grüne Schraffur), aus FIN-Web des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Erläuterungsbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sind, der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (FIS-Natur Online mit Schutzgebieten, Amtlicher Biotopkartierung, Ökoflächen und Orthophotos, Bayerischer Denkmalatlas, ABSP) sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Regionalplan (Region 18, Sodoostbayern) und einer Ortsbegehung im März 2020.

3.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten.

3.2 **Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Das Planungsgebiet wird derzeit größtenteils als Bauland genutzt. Vor dieser Zeit war die Fläche Ackerland.

Im Änderungs-/ bzw. Erweiterungsbereich wird die künftige Parzelle 20 als Regenrückhaltebecken genutzt, dieser ist auch im Ökoflächenkataster als Ausgleichfläche verzeichnet. Der Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens wird als Ackerland genutzt.

Es befinden sich innerhalb der ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsflächen im Norden und Westen und im Süden des Planungsgebietes sowie innerhalb der Grundstücke einzelne Gehölze.

Weitere schützenswerte Gehölz- und Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereichs liegen nicht vor.

Westlich befindet sich das Biotop 7839-1085-003 „Oberlauf des Amselgraben“ mit Gewässerbegleitgehölzen, linear.

Beschreibung:

Westlich Tiefenstätt gelegener naturnaher Abschnitt des Amselgrabens. Er fließt gewunden in einem keinen Muldental. Die Breiten- und Tiefenvariabilität ist sehr ausgeprägt. Die Strukturvielfalt im Gerinne ist sehr hoch, das Spektrum des Sohlsubstrats reicht von Schluff bis Grobkies. In der Aue und an den Talböschungen wächst ein breites Gewässerbegleitgehölz mit altem Baumbestand aus Berg-Ahron, Esche, Stiel-Eiche und Hainbuche. Beigemischt sind Buche, Fichte, Tanne und Vogel-Kirsche. Aufgrund des dichten Kronenschlusses ist die Strauch- und Krautschicht jeweils nur spärlich ausgebildet. Die Bodenvegetation besteht hauptsächlich aus

Giersch und Brennnessel. Bachaufwärts verengt sich das Tal zu einem engen Kerbsohlental, wobei der Bach auch hier gewunden fließt. Angrenzend überwiegen Intensivgrünland, im Osten auch Acker.

Bewertung / Planung:

- Biotope liegen außerhalb der Planung. Das nahegelegene Biotop 7839-1085-003 „Oberlauf des Amselgraben“ (mit Gewässerbegleitgehölzen, linear) wird durch das Heranrücken der Bebauung nicht direkt beeinträchtigt. Für die Verlegung des Regenrückhaltebeckens sind keine Eingriffe im Biotop erforderlich.
- Durch das bestehende Wohngebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu Störungen durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum. Die potentiell mögliche Beeinträchtigung des Biotops wird zwar höher, aufgrund der Artenausstattung und des verbleibenden Abstandes von über 40m zwischen dem Biotop und der Bebauung können wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.
- Durch die Bebauung (im Änderungsbereich) kommt es zu Verlust von Lebensraum bzw. die Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen.
- Durch die Neupflanzung heimischer Bäume werden siedlungsnah und ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen.
- Stoffeinträge (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) durch die landwirtschaftliche Nutzung werden eingestellt. Demgegenüber stehen durch die Nutzung als Wohngebiet neu entstehende Stoffeinträge insbesondere durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

3.2.2 Schutzgut Boden/Geologie

Bestand:

Die Böden werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit.

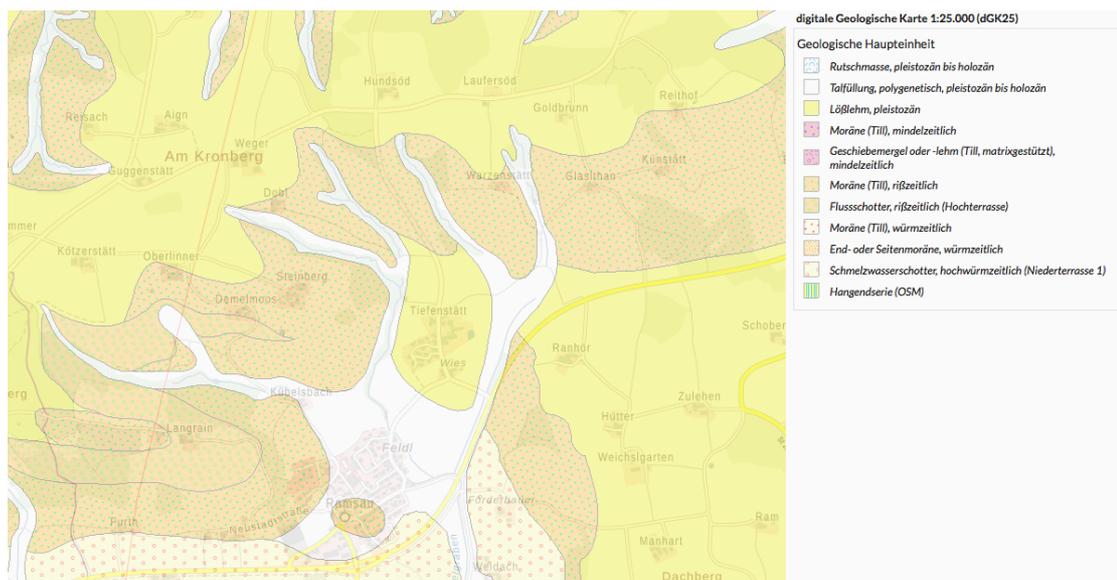


Abbildung: ÜBK25-Ausschnitt aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
Einheit	Lösslehm oder Decklehm
Gesteinsausbildung	Schluff, feinsandig, tonig bis Feinsand, schluffig mit wechselndem Karbonatgehalt; Mächtigkeit bis 5 m
Hydrogeologische Eigenschaft	Deckschicht aus Lockergestein mit sehr geringen bis geringen Porendurchlässigkeiten
Schutzzeigenschaft	überwiegend hohes bis sehr hohes Filtervermögen

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler.

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch

Magerstandorte handelt. Die Retentions- und die Ertragsfähigkeit des Bodens ist als hoch einzustufen.

Durch die baulichen Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese wurden jedoch auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund der Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen wurden getroffen:

- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die Verwendung sickerfähiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

3.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von 50m westlich der Bebauung befindet sich der Oberlauf des Amselgrabens. Die Böden sind mäßig sickerfähig und tragen nur geringfügig bis mäßig zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering bis hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Eigenschaften
Einheit	Moräne im Alpenvorland, undifferenziert
Gesteinsausbildung	heterogene Gesteinsausbildung mit breitem Korngrößenspektrum (Tonfraktion bis Blöcke): Ton bis Schluff, sandig, kiesig bis Kies mit unterschiedlichem Sand- und Schluffanteil; Mächtigkeit wenige Meter bis mehrere 10er Meter
Hydrogeologische Eigenschaften	kleinräumiger Wechsel von Poren-Grundwasserleitern mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten und Lockergesteins-Grundwassergeringleitern; überwiegend von lokaler wasserwirtschaftlicher Bedeutung
Schutzfunktionseigenschaften	je nach Feinkornanteil geringes bis hohes Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Gewässer liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung; trotz Verlegung des bestehenden Regenrückhaltebeckens sind keine Eingriffe im Biotopbereich erforderlich, da auf die Bestandsleitungen zurückgegriffen werden kann.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen zum Umgang mit nicht verunreinigten Niederschlagswasser (z.B. sickerfähige Beläge, Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe) wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens teilweise erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens wird dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- In den Grundwasserkörper wird nicht eingegriffen.
- Die Verdunstung (Evaporation) wird durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering	Mittel	Gering	Gering

3.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Die folgenden Angaben zum Klima wurden dem wenterkontor entnommen. Der Landkreis Mühldorf am Inn ist durch das kühl-feuchte Klima des Alpenvorlandes geprägt. Die jährlichen Niederschläge nehmen von Norden nach Süden kontinuierlich zu. Für die Niederschlagsverteilung haben das nahe gelegene Alpenmassiv und die Endmoränenhügel eine entscheidende Bedeutung. Die mittleren Jahresniederschlagsmengen liegen bei 700 – 1.000 mm. Der Großteil der Niederschläge fällt im hydrologischen Sommerhalbjahr, was auf häufige Gewitter zurückzuführen ist. Die relative Trockenheit im Winter hängt mit der häufig auftretenden Hochdruckzone über den Alpen zusammen. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen zwischen 8,0 °C und 10,0 °C. Der gesamte Landkreis liegt im Einflussbereich des Föhns.

Das Planungsgebiet ist eben. Es hat durch seine Lage am Ortsrand eine gute Durchlüftung.

Bewertung/Planung:

Durch die baulichen Anlagen (Gebäude und Verkehrsflächen) gehen Grünlandflächen verloren, die Hitze- und Staubentwicklung erhöht sich. Diese Auswirkungen werden durch die Neupflanzungen minimiert. Erhöhte Luftverschmutzung ist sowohl baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge, als auch betriebsbedingt durch eine Zunahme des Verkehrs im und um das Gelände, zu erwarten.

Das Mikroklima wird im Bereich der überbauten Flächen erhöht. Die geplanten Pflanzungen besonders innerhalb des Geländes sollen die Hitzeentwicklung minimieren. Die Luftaustauschbahnen innerhalb des Planungsgebiets (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) werden bei einer riegelartigen Bebauung beeinträchtigt.

Bewertung / Planung:

- Eine erhöhte Emissionsbelastung und Staubeentwicklung ist hauptsächlich baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während der Bauphase, zu erwarten.
- Der Reduzierung land- und forstwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Lieferverkehr) gegenüber.
- Vermeidung höherer Hitze- und Staubeentwicklung durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Planungsgebiet.
- Weitgehender Erhalt des Mikroklimas durch Berücksichtigung bei Gebäudestellung und Pflanzungen, Erhalt von Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur).

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering

3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere bis hohe Funktion für das Landschaftsbild ein. Mit der Bebauung findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert wird.

Bewertung / Planung:

- Mit den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude werden Eingriffe in die Topographie minimiert. Das Landschaftsrelief bleibt erhalten.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung des Baugebietes verhindert einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Mit der Anbindung an bestehende Erschließungsstraßen und Anschluss an die bestehende Bebauung erfolgt ein behutsamer Eingriff, dies gilt auch für die geplante Erweiterung.
- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken und zum planungsrechtlichen Außenbereich sichern die Einbindung der Siedlungseinheit in die Landschaft.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering	Gering

3.2.6 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Das Planungsgebiet ist im Norden und Süden umgeben von landwirtschaftlichen Flächen von denen Emissionen ausgehen, daher ist mit ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Westlich davon liegt gemischt genutzte Bebauung und im Westen befindet sich der Oberlauf des Amselgrabens. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Durch den Baulärm sind vorübergehende Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Durch die Entfernung der gemischt genutzten Flächen entstehen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen, gesunde Wohnverhältnisse sind im Baugebiet gesichert.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen nur minimal.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

3.2.7 Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe hierzu Erläuterungsbericht Pkt. 2.3.4.

Das nächstgelegene Baudenkmal liegt in einer Entfernung von über 600m im Ortsteil Ramsau, eine Sichtbeziehung dorthin besteht nicht.

Bodendenkmäler sind im Umfeld von 500m nicht vorhanden, daher ist auch das zu Tage treten unwahrscheinlich.

Bewertung / Planung:

- Eine Beeinträchtigung von Bau- und Bodendenkmälern kann nahezu ausgeschlossen werden.
- Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern bindet die neue Siedlungseinheit in die Landschaft ein und minimiert damit die Auswirkungen zusätzlich.
- Weitere Minimierung erfolgt durch die Festsetzung einer ortstypischen Bauweise/Gebäudetopologie und Gebäudestellung

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

3.2.8 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt.

Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungsmaßnahmen ist die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft gesichert. Die nichtvermeidbaren Auswirkungen werden durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Der Bedarf an Wohnbauflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten:

Eine Alternativenprüfung ist im vorliegenden Fall nicht relevant, da das Baugebiet bis auf Parzelle 20 bereits baurechtlicher Bestand ist.

Für diesen Erweiterungsbereich sprechen die Ausnutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße, die Verfügbarkeit der Grundstücke und die Anbindung an den Baubestand.

4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen einstellen. Im vorliegenden Fall wird die Eingriffsbilanzierung jedoch aufgrund der Eingriffsschwere (Eingriff in ehemaliges naturnahes Regenrückhaltebecken) bzw. Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes mit bereits erfolgter Eingriffsbilanzierung angepasst.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Festsetzung von Grünflächen
- Berücksichtigung von Luftaustauschbahnen
- Ortsbildtypische Gebäudetypologie
- Solitärpflanzungen im Gartenbereich
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze
- Kompakte Bauweise

5.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an ausgeglichen werden.

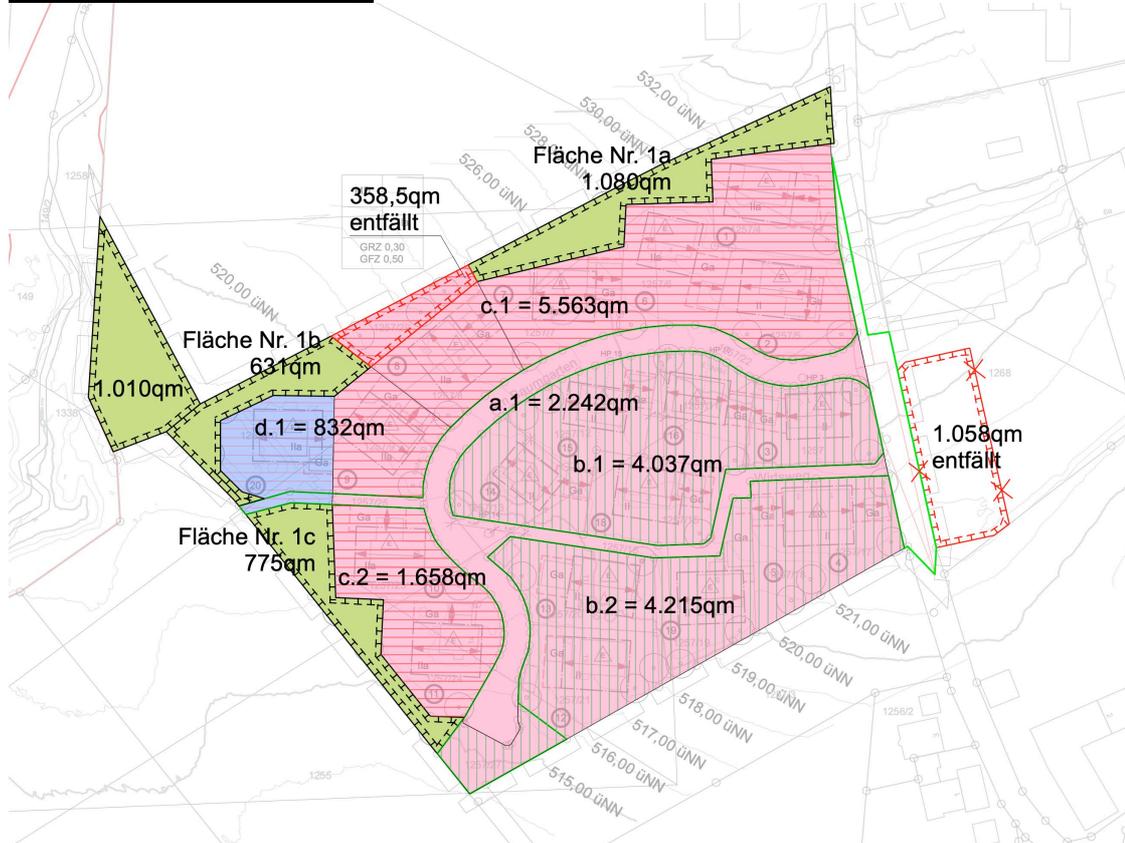
Durch die Anlage von Ausgleichsflächen können die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden. Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

5.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Nr. 1 minimiert und teilweise kompensiert wird. Die noch fehlenden Kompensationsflächen werden in den Geltungsbereichen Nr. 2 und Nr. 3 nachgewiesen.

5.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Plan Eingriffsbilanzierung



Flächen a.1, b.1, b.2, c.1, c.2 (siehe Plan Eingriffsbilanzierung)

Ursprünglicher Zustand: intensiv genutztes Ackerland

Bewertung des Umweltzustands: Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut			1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Ackerfläche		Oberer Wert		
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs			Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand			Unterer Wert	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen		Oberer Wert		
Landschaftsbild	ausgeräumte Strukturarme Agrarlandschaft		Oberer Wert		
Fazit			1a	Lebensraum geringer Bedeutung	

Planung:

Bauland, Verkehrsfläche, und Grünland
GRZ kleiner als 0,35 bzw. (0,5) Typ B

Minimierungsfaktoren siehe 5.1 bzw.:	Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzbindungen, Solitärpflanzungen innerhalb der Grundstücke und Pflanzung
Ermittlung des Kompensationsfaktors:	Typ B I (0,2 – 0,5)
Kompensationsfaktor gewählt:	0,30
Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung:	17.715 m²
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:	17.715 m² x 0,30 = 5.314,5 m²

Begründung der Faktorenwahl:

Die Fläche wird bzw. wurde intensiv als Ackerfläche genutzt. Gemäß der Matrix/Bewertung des Umweltzustandes nach Schutzgütern (Leitfaden) kann die Fläche der Liste 1 a zugeordnet werden. Beim Typ B I kann der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 – 0,5 angesetzt werden.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für einen Versiegelungsgrad unter 0,35 (bzw. 0,5) ein **Ausgleichsfaktor von 0,30** vertreten werden.

Flächen d.1 (siehe Plan Eingriffsbilanzierung)

Ursprünglicher Zustand: Regenrückhaltebecken

Bewertung des Umweltzustands: Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut		1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Fläche mit naturnahen und/oder extensiv genutzten elementen		Unterer Wert	
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs		Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand		Unterer Wert	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Oberer Wert		
Landschaftsbild	ausgeräumte Strukturarme Agrarlandschaft	Oberer Wert		
Fazit			1b	Lebensraum mittlerer Bedeutung

Planung:

Bauland, Verkehrsfläche, und Grünland
GRZ kleiner als 0,35 bzw. (0,5) Typ B

Minimierungsfaktoren siehe 5.1 bzw.:

Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzbindungen, Solitärpflanzungen innerhalb der Grundstücke und Pflanzung

Ermittlung des Kompensationsfaktors:

Typ B II (0,5 – 0,8)

Kompensationsfaktor gewählt:

0,65

Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung: **832 m²**
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs: **832 m² x 0,65 = 540,8 m²**

Begründung der Faktorenwahl:

Die Fläche wird als Regenrückhaltebecken mit naturnahen und/oder extensiv genutzten Elementen genutzt. Gemäß der Matrix/Bewertung des Umweltzustandes nach Schutzgütern (Leitfaden) kann die Fläche der Liste 1 b zugeordnet werden. Beim Typ B II kann der Ausgleichsfaktor zwischen 0,5 – 0,8 angesetzt werden.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für einen Versiegelungsgrad unter 0,35 (bzw. 0,5) ein **Ausgleichsfaktor von 0,65** vertreten werden.

Kompensationsbedarf gesamt:

Fläche A: = 5.314,5 m²

Fläche B: = 540,8 m²

Gesamt: = 5.855,3 m²

5.3.2 Ausgleichsflächen

Fläche Nr. 1a, 1b und 1c (Geltungsbereich Nr. 1)

Lage / Fl.-Nr.: 1257/26, 1257/28, 1257/10 (Teil), 1257/29, 1257/30, 1257/31 und 1257/32

Gemarkung: Kronberg

Fläche: 2.486 m²

Ziel: Anlage einer Hecke mit heimischen Gehölzen auf ehemaligem Ackerstandort

Maßnahme: Ortsrandeingrünung privat mit Strauchinseln mit einem Gehölz je 2,0 qm lt. Artenliste, in Gruppen gepflanzt, und Großbäumen lt. Darstellung (Lage ungefähr); keine Einfriedung zulässig.

Anerkennungsfaktor: 1,0

Anerkannte Fläche: 2.486m²

Fläche Nr. 2 (Geltungsbereich Nr. 1)

Lage / Fl.-Nr.: 1258/5, 1258 (Teil) und 1257/10 (Teil)

Gemarkung: Kronberg

Fläche: 1.010qm

Ziel: Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens

Maßnahme: Anlage des Regenrückhaltebeckens. Die Entwicklung erfolgt unter Ansaat von gebietsheimischem, standortgerechtem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (Blumen/Kräuter 50%, Gräser 50%; mindestens 40 verschiedene Arten; Schwerpunkt der Arten im mittleren Standortspektrum).

Pflege: Die Mahd des Extensivgrünlands erfolgt 2-mal jährlich. Erste Mahd von Mitte/Ende Juni; Zweite Mahd Ende August bis Anfang September. Das Mahdgut muss anschließend abtransportiert werden. Es ist keine Düngung, keine Spritzung, keine sonstige Nutzung zulässig. Zulässig ist ein regelmäßiges Räumen des Beckens im Bedarfsfall.

Anerkennungsfaktor: 0,5
Anerkannte Fläche: 505 m²

Fläche Nr. 3 (Geltungsbereich Nr. 2)

Lage / Fl.-Nr.: 543 (Teil)
Gemarkung: Kronberg
Fläche: 1.495 m² gemeldet
Fläche bereits beim LFU gemeldet (siehe Anlage)
Ziel: Grünland mager und Kraut-/Staudenflur (siehe Anlage)
Maßnahme: (siehe Anlage)
Pflege: (siehe Anlage)

Anerkennungsfaktor: 1,0
Anerkannte Fläche: 1.495m²

Fläche Nr. 4 (Geltungsbereich Nr. 3)

Lage / Fl.-Nr.: 1268 (Teil)
Gemarkung: Kronberg
Fläche: 1006,3m²
Ziel: Anlage eines Waldmantels feuchter bis nasser Standorte
Maßnahme: Anlage eines 3m breiten Brachestreifens südlich des Grabens. Südlich anschließend Anpflanzung von Sträuchern dreireihig (Breite 5m): z.B. Cornus mas (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder, Salix aurita (Ohr-Weide), Salix caprea (Sal-Weide)
Südlich anschließend, Anpflanzung von Bäumen 2. und 3.
Wuchsordnung: Taubenkirsche, Bergulme, Schwarzerle, Pflanzqualität 2xv 150cm; Menge ca. 2.500 Stück je Hektar
Es sind ausschließlich zertifizierte, Gebiets heimische Pflanzenware aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist untere Naturschutzbehörde vorzulegen.
Pflege: Ausmähen der Bepflanzung bis zum endgültigen Anwachsen. Mahd des Brachestreifens mit Mahdgutentfernung alle zwei Jahre. Ersatzpflanzungen bei Ausfall.
Ausweisung der bestehenden Laubbäume in der Fläche als Biotopbäume. Müssen erhalten werden. Gegebenenfalls auch als Totholzbestand.
Die Räumung von Fichtengehölzen zur Wahrung der Verkehrssicherheit, beziehungsweise aufgrund von Käferbefall ist gestattet.

Anerkennungsfaktor: 1,0
Anerkannte Fläche: 1.006,3 m²

Fläche Nr. 5 (Geltungsbereich Nr. 4)

Lage / Fl.-Nr.: 333 (Teil)

Gemarkung: Dachberg

Fläche: 363 qm

Ziel: Anlage eines extensiv genutzten artenreichen Grünlandes auf bisher intensiv genutztem Grünland

Maßnahme: Vorbereiten des Saatbettes durch mehrmaliges Fräsen oder Grubbern. Ansaat einer artenreichen extensiv Flachlandmähwiese, hier Lebensraumtyp 6510. Bei diesem Lebensraumtyp handelt es sich um artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiesen des Flach- und Hügellandes. Dies schließt sowohl trockene Ausbildungen mit Wiesensalbei und Glatthafer als auch frisch-feuchte Mähwiesen, z.B. mit dem Wiesen-Fuchsschwanz und dem Großen Wiesenknopf ein. Im Gegensatz zum ertragreichen Wirtschaftsgrünland ist dieser Lebensraumtyp blütenreich und wenig gedüngt.

Für das Saatgut ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zu verwenden (Kräuteranteil mind. 50 % und 40 verschiedene Arten). Im ersten Jahr nach der Ansaat sind Schröpfschnitte zu tätigen.

Pflege: 1.-5. Jahr: 2-3-schürige Mahd, 1Mahd vom 01.06 - 15.06, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd 1. Mahd vom 15.06 - 01.07, mit Schnittgutabfuhr, Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel, keine Spritzung, keine sonstige Nutzung.

Anerkennungsfaktor: 1,0
Anerkannte Fläche: 363 m²

Umsetzungsbeginn:

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss herzustellen.

Rechtliche Sicherung:

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf am Inn eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.

Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

5.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. 5.3.1:

Fläche A:	= 5.314,5 m ²
Fläche B:	= 540,8 m ²
Gesamt:	= 5.855,3 m²

Kompensationsflächen gem. 5.3.2:

Fläche 1a und 1b	2.486 m ² * Anerkennungsfaktor 1,0	= 2.486 m ²
Fläche 2	1.010 m ² * Anerkennungsfaktor 0,5	= 505 m ²
Fläche 3	1.495 m ² * Anerkennungsfaktor 1,0	= 1.495 m ²
Fläche 4	1.006,3 m ² * Anerkennungsfaktor 1,0	= 1.006,3 m ²
Fläche 5	363 m ² * Anerkennungsfaktor 1,0	= 363 m ²
Gesamt:		= 5.855,3 m²

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **5.855,3 m²** ist somit vollständig kompensiert.

6. Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

6.1 Standortwahl

Die Gemeinde erachtet den Standort der geplanten Baugebietserweiterung für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl eines Standortes des geplanten Allgemeinen Wohngebietes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Erläuterungsberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

6.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils

betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten. Bei jeder baulichen Maßnahme ist die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Reichertsheim und / oder dem Planfertiger zu überprüfen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung stellt die planliche Zusammenführung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Tiefenstätt“ samt seiner zwei Änderung und eine verträgliche Ausweisung von Wohnbauland im Bereich der Parzelle 20 mit der einhergehenden Verlegung des bestehenden Regenrückhaltebeckens dar.

Die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung schafft neue Lebensräume, minimiert schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna und bindet das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft ein. Die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt nicht vor.

Die nicht vermeidbaren Auswirkungen der Planung werden durch die Kompensationsmaßnahmen wirksam ausgeglichen.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Boden/ Geologie	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Wasser	Gering	Mittel	Gering	Gering
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering	Gering
Mensch/ Immissionen	Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering



.....
Erster Bürgermeister
Franz Stein

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.