



UMWELTBERICHT MIT BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

zum Bebauungsplan Nr. 39 "Sondergebiet an der Haager Str."

Auftraggeber: Gemeinde Schwindegg

2. Fassung vom 06.05.2025 (Entwurf)
Satzung i. d. F. v.

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	06
2.3	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	07
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	09
3.4	Schutzgut Klima und Luft	10
3.5	Schutzgut Landschaftsbild	10
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
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	13
8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
9	Maßnahmen zur Überwachung	14
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

1 Einleitung

Die Gemeinde Schwindegg beabsichtigt in Schwindegg zwischen Mühldorfer Straße und Haager Straße den Bebauungsplan Nr. 39 "Sondergebiet an der Haager Str." aufzustellen, um Baurecht für einen großflächigen Einzelhandel zu schaffen. Herr Greilmeier hat aus diesem Grund, das Büro grünfabrik mit der Erstellung des Umweltberichts und der Grünordnung zum Bebauungsplan beauftragt. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen und wird in einem späteren Verfahren zum Sondergebiet (SO) berichtigt.

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 Bebauungsplanes Teil der Begründung. Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

Lage

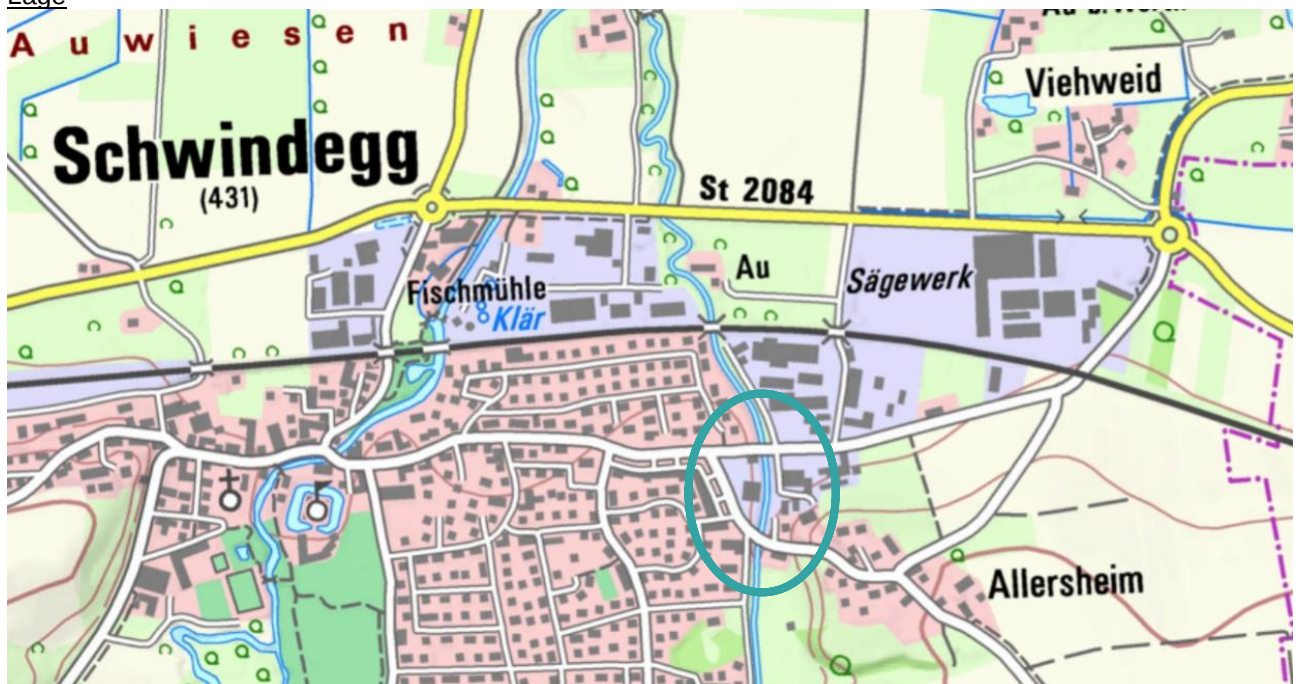


Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet liegt östlich von Schwindegg. Das Gebiet ist über die Haager Straße von Westen her erschlossen. Im Osten des Plangebietes befindet sich der Ornauer Bach. Im Norden verläuft die Mühldorfer Straße.

Bestand



Abb. 02: Darstellung des Bestands im Luftbild

Das Planungsgebiet ist im Bestand schon weitestgehend versiegelt (insgesamt 5.156 m²). Die Grundstücksfläche beträgt 5.584 m². Das Grundstück ist im Norden durch eine Lärmschutzmauer und im Osten durch eine Hochwasserschutzmauer begrenzt. Hinter der Hochwasserschutzmauer verläuft der Ornauer Bach. Im Osten befinden sich zahlreiche, mittelalte Pappeln. An der Nordwestecke prägen drei Eichen das Grundstück. Am westlichen, nördlichen und südlichen Rand sind schmale Pflanzstreifen mit einzelnen Gehölzen lokalisiert.

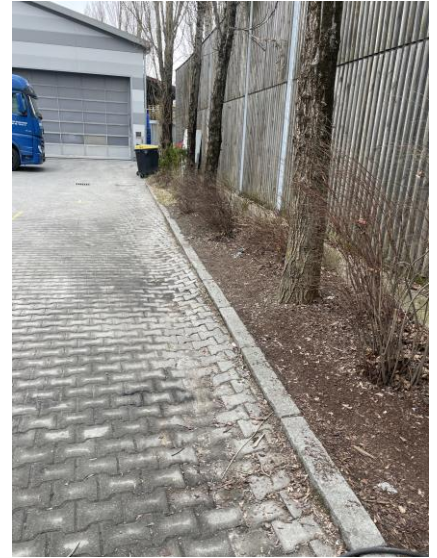


Abb. 03, 04 und 05: Vorhandener Wirtschaftshof mit vorwiegend versiegelten Flächen und Hochwasserschutzmauer



Abb. 06: Ornauer Bach



Abb. 07: Vorhandener, zu erhaltender Baumbestand

2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

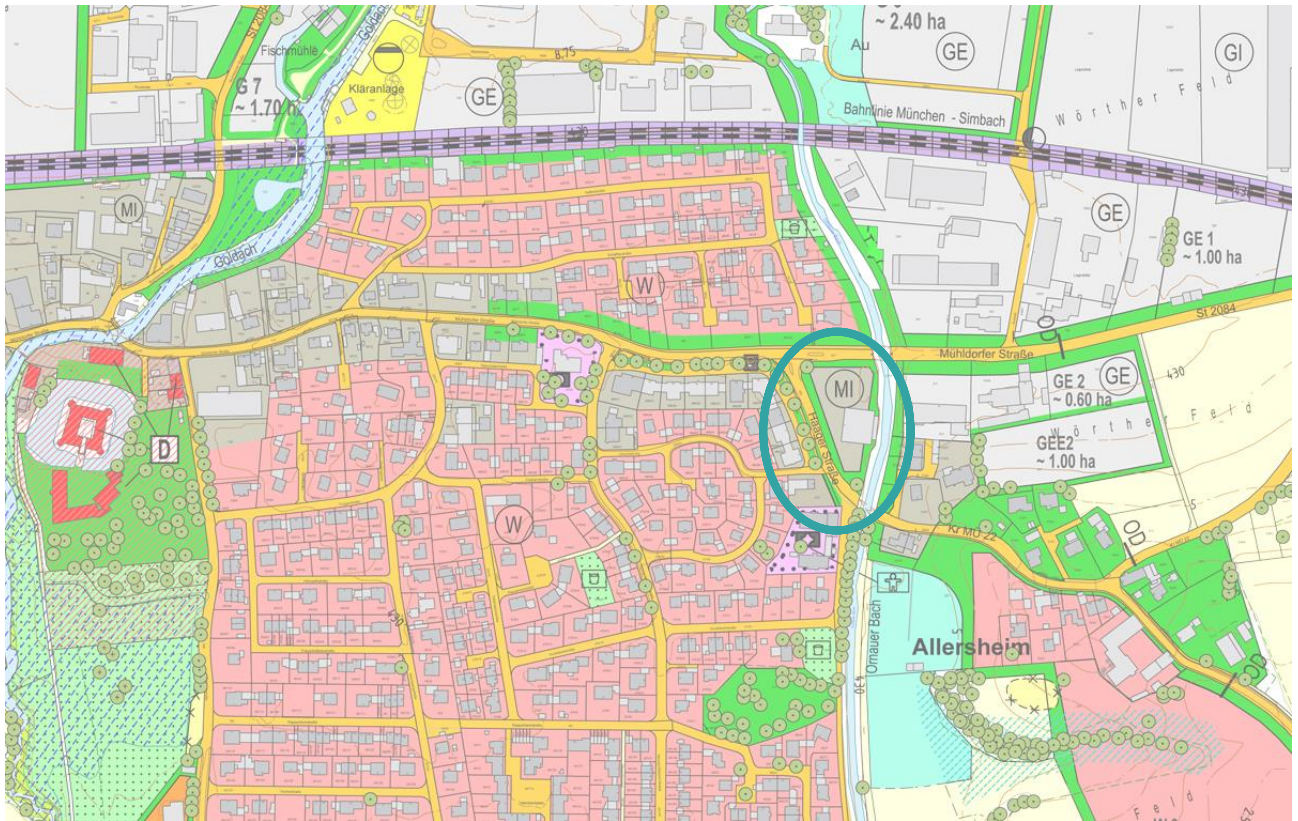


Abb. 08: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Im Norden und Südwesten grenzt Wohnbebauung an. An der Nordwestecke und auf der Südseite sind zu erhaltende Bäume festgelegt. Das Gebiet ist auf allen Seiten mit einer Eingrünung eingefasst. Der Flächennutzungsplan wird in einem späteren Verfahren zum Sondergebiet (SO) berichtigt.

2.3 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans



Abb. 09: Bebauungsplan Nr. 39 "Sondergebiet an der Haager Str."

Inhalt

Der Bebauungsplan Nr. 39 "Sondergebiet an der Haager Str." weist folgende Nutzungen aus:

- Sondergebiet mit einer GRZ bis 0,8
- Grünflächen
- Erschließungsflächen

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 5.584 m². Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Haager Straße im Westen des Planungsgebietes. Die Ränder des Plangebietes werden umlaufend durch Grünstreifen eingegrünt. Das Gebiet wird durch Neupflanzungen gegliedert. Im Nordwesten werden drei Eichen erhalten. Die vorhandenen Pappeln auf der Ostseite werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch eine Mischhecke ersetzt, da sie sich zum größten Teil innerhalb der geplanten

Baugrube des Lebensmittelmarktes bzw. im Bereich des neuen Parkplatzes befinden. Der vorhandene Pflanzstreifen ist im Bestand schon zu schmal für die vorhandenen Pappeln, des Weiteren sind ältere Pappeln windbruchgefährdet. Eine Mischhecke mit heimischen Sträuchern wird an dieser Stelle sicherlich besser funktionieren und bietet vielfältigere Biotopstrukturen.

Hauptziel des Bebauungsplanes Nr. 39 "Sondergebiet an der Haager Str." ist es, das freiwerdende Grundstück optimal auszunutzen und Baurecht für einen Lebensmittelmarkt im Ort zu erwirken. Hauptziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine Integration des Sondergebietes durch eine äußere Eingrünung, die Schaffung von neuen und vielfältigeren Lebensräumen und die Aufwertung des Ortes durch differenzierte Grünstrukturen.

Das vorgesehene Sondergebiet soll in 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 bestehenden Flächennutzungsplan berücksichtigt. Des Weiteren wurde die Schalltechnische Untersuchung des IB Greiner vom 16.01.2025 berücksichtigt.

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 und Schutzgebiete. Das Grundstück ist bis auf wenige Flächen bereits im Bestand mit Belagsflächen und Gebäuden versiegelt. Auf dem Grundstück befinden sich einige Bestandsbäume. Besonders erhaltenswert ist die Eichengruppe an der Kreuzung Haager Straße und Mühldorfer Straße, welche aus drei Bäumen besteht. Im Süden des Planungsgebietes befinden sich ebenfalls drei erhaltenswerte Laubbäume, wobei zwei der drei Bäume auf öffentlichem Grund stehen. Auffällig sind die zahlreichen Pappeln, die auf der Ostseite des Gebietes vor und hinter der Hochwasserschutzmauer stehen. Die vorhandenen Pappeln auf der Ostseite werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch eine Mischhecke ersetzt, da sie sich zum größten Teil innerhalb der geplanten Baugrube des Lebensmittelmarktes bzw. im Bereich des neuen Parkplatzes befinden. Der vorhandene Pflanzstreifen ist im Bestand schon zu schmal für die vorhandenen Pappeln, des Weiteren sind ältere Pappeln windbruchgefährdet.

Durch die bestehende Versiegelung sind auf den Flächen fast keine Biotopfunktionen vorhanden und die reale Vegetation weicht stark von der potentiellen, natürlichen Vegetation ab. Die potentielle, 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 Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald entwickeln.

Eine Überprüfung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten war nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Mühldorf nicht notwendig, da das Plangebiet für artenschutzrechtlich relevante Arten keine Bedeutung hat.

Baubedingte Auswirkungen

Die vorhandenen Pappeln auf der Ostseite werden im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes gefällt, so dass es baubedingt zu einem Verlust an Gehölzstrukturen kommt. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, das Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen ist keine Störung der vorhandenen Vegetation zu erwarten, solange die verbleibenden Bäume ausreichend geschützt werden. Somit sind die baubedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume gering.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Lebensmittelmarktes sind anlage- und betriebsbedingt für das Schutzgut Arten und Lebensräume ebenfalls nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten

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 Karte von Bayern treten im Plangebiet fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) auf.

Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt ca. auf 430,70 ü.NN. und ist als eben zu betrachten. Das Gebiet ist derzeit bis auf wenige, schmale Grünflächen komplett versiegelt. Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt. Als Planungsgrundlage hat das Büro Crystal Geotechnik ein Bodengutachten erstellt (Stand 08.04.2025).

Baubedingte Auswirkungen

Da die Fläche im Bestand bereit fast vollkommen versiegelt ist, sind keine baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Im Rahmen der Planung wurde eine GRZ von 0,8 festgelegt, so dass 20% der Grundstücksfläche nicht versiegelt werden dürfen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Zuge der Realisierung der Planung und nach Aufnahme der vorgesehenen Nutzung sind anlage- und betriebsbedingt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten, da die versiegelten Flächen im Zug der Neuplanung reduziert wurde,

Ergebnis

Baubedingt sind auf das Schutzgut Boden und Fläche keine Auswirkungen zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt sind auf Grund der Entsiegelung positive Auswirkungen auf 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

Die Hydrogeologische Einheit im Plangebiet sind Quartäre Flussschotter und -sande. Der Grundwasserstand liegt gemäß Planunterlagen und Bodengutachten ca. 1,70 m unter der Geländeoberkante (mittlerer

Grundwasserstand bei 428,0 m NN und mittlerer höchster Grundwasserstand bei 428,5 m NN). Das nächste Fließgewässer befindet sich an der Ostseite des Plangebietes. Hier befindet sich der Ornauer Bach als Gewässer III. Ordnung. Das Plangebiet befindet sich gemäß Umweltatlas Bayern in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Zuge der Hochwasserfreilegung wurden zwischen Ornauer Bach und Planungsgebiet jedoch 2008 eine Hochwasserschutzmauer errichtet, so dass im Plangebiet keine Auswirkungen des wassersensiblen Bereichs zu erwarten sind.

Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal bzw. in den Ornauer Bach eingeleitet.

Baubedingte Auswirkungen

Auf Grund der bereits versiegelten Flächen kommt es baubedingt zu keiner Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung. Die Hochwasserschutzmauer bleibt bestehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Das anfallende Dachwasser wird in den Ornauer Bach eingeleitet. Der niedrige Grundwasserspiegel ist bei der Errichtung des Gebäudes zu berücksichtigen. Damit sind baubedingt auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch die Neuplanung etwas reduziert, so dass positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Wasser sind baubedingt keine Auswirkungen und anlage- und betriebsbedingt positive Auswirkungen 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

Das Plangebiet liegt am Ornauer Bach und damit an einem Durchlüftungskorridor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich im Bereich der Hochwasserschutzmauer dennoch Hitze aufstaut. Die vorhandenen Gehölze leisten einen Beitrag zur Luftreinhaltung. Durch die aktuelle Nutzung der Fläche als Spedition sind aktuell schon Staub und Verkehrsabgase maßgeblich.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft weiterhin zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen, so dass baubedingt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Insgesamt wird sich die Immissionssituation auf dem Grundstück etwas verbessern, da auf dem Grundstück keine LKWs mehr fahren. Nach der Errichtung des Lebensmittelmarktes wird es auf Grund der Durchgrünung mit Bäumen und der teilweisen Entsiegelung der Flächen zu einer Verbesserung des Kleinklimas kommen, so dass anlage- und betriebsbedingt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind.

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 Gebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65) und in der Naturraum-Untereinheit Isen-Sempt-Hügelland (052). Ursprungsgebiet des gebietseigenen Saatgutes ist die Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16) im Produktionsraum 8 Alpen- und Alpenvorland.

Die Umgebung wird von bestehender Bebauung geprägt. Das Plangebiet ist im Norden von Lärmschutzwänden, sowie im Osten von einer Hochwasserschutzmauer mit aufstehenden Lärmschutzwänden umgeben. Auf dem Grundstück befindet sich das Betriebsgebäude der ansässigen Spedition mit ihren Lager- und Verkehrsflächen, die bis auf wenige Teilbereich gänzlich mit Asphalt versiegelt sind.

Auf dem Grundstück befinden sich einige Bestandsbäume. Besonders erhaltenswert ist die Eichengruppe an der Kreuzung Haager Straße und Mühlendorfer Straße, welche aus drei Bäumen besteht. Im Süden des Planungsgebietes befinden sich ebenfalls drei erhaltenswerte Laubbäume, wobei zwei der drei Bäume auf öffentlichem Grund stehen. Auffällig sind die zahlreichen Pappeln, die auf der Ostseite des Gebietes vor und hinter der Hochwasserschutzmauer stehen. Die vorhandenen Pappeln auf der Ostseite werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch eine Mischhecke ersetzt, da sie sich zum größten Teil innerhalb der geplanten Baugrube des Lebensmittelmarktes bzw. im Bereich des neuen Parkplatzes befinden. Der vorhandene Pflanzstreifen ist im Bestand schon zu schmal für die vorhandenen Pappeln, des Weiteren sind ältere Pappeln windbruchgefährdet.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Während den Bauphasen werden sich im Planungsgebiet große Veränderung vollziehen. Anstelle eines Gewerbebetriebes wird ein Lebensmittelmarkt errichtet und das Gebiet teilweise entsiegelt und weiter durchgrünt. Der Verlust der Pappeln wird durch neue, differenzierte Grünstrukturen ausgeglichen, so dass insgesamt mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

Ergebnis

In Zukunft wird das Ortsbild durch einen neuen Lebensmittelmarkt und differenziertere Vegetationsstrukturen positiv bestimmen werden, so dass baubedingt, anlage- und betriebsbedingt für das Schutzgut Landschaft positive Auswirkungen zu erwarten sind.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung nicht verändern, da die Nutzung als Speditionsbetrieb weiter fortgeführt werden würde und sich somit der Umweltzustand der Fläche nicht verändern würde.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die derzeit schon optimale Lage des Planungsgebiets stellt die vorgesehene, bereits versiegelte Fläche gegenüber anderen Alternativen einen sehr günstigen Standort dar. In Bezug auf Lage und Erschließung bietet dieses Grundstück die optimalen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

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 Schwindegg wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung übernommen.

Um das Sondergebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es an den Rändern mit Grünstreifen aus arten- und strukturreichen Hecken eingegrünt. Des Weiteren sollen auch Baumpflanzungen einen Beitrag zur Eingrünung und Durchgrünung Einzelhandelsbetriebes leisten und das Gebäude in die Landschaft integrieren.

6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Innerhalb des Plangebietes werden für die einzelnen Schutzgüter folgende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild zu integrieren, wird das Baugebiet an den Rändern mit heimischen artenreichen Hecken eingegrünt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes werden Grünflächen vorgesehen, die als Wiese anzulegen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen sind. Pro 7 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Bei 57 Stellplätzen müssen 8 Bäume gepflanzt werden. Die Bäume sind auf dem Grundstück innerhalb der Grünflächen zu pflanzen.

Bei der Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und ohne Streuwirkung zu verwenden. Die Beleuchtung muss auf das minimal notwendige Maß reduziert werden. Schotterflächen werden verboten. Neue Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit herzustellen (vorhandene Sockel der Lärmschutzmauer und der Hochwasserschutzmauer dürfen bei der Errichtung von neuen Zäunen genutzt werden). Es wird eine Festsetzung zur Ausgestaltung der Lichtschächte getroffen. Des Weiteren werden Vorgaben zur Art und Weise der Bepflanzung und zur Ausführung der Baumgruben gemacht. Erhaltenswerte Bestandsbäume werden erhalten.

Schutzgut Boden und Fläche

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die bestehende Erschließung. Insgesamt wird im Vergleich zum Bestand Fläche entsiegelt. Es werden Vorgaben für die Ausführung von Baumgruben gemacht. Stellplätze werden wasserdurchlässig ausgeführt.

Schutzgut Wasser

Das Niederschlagswasser der Hofflächen wird gedrosselt in den Regenwasserkanal der Gemeinde eingeleitet, das anfallende Dachwasser wird in den Ornauer Bach eingeleitet. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Schutzgut Klima und Luft

20% der Grundstücksfläche werden nicht versiegelt. Die Parkplätze werden wasserdurchlässig angelegt.

Schutzgut Landschaft

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild zu integrieren, wird das Baugebiet an den Rändern mit heimischen artenreichen Hecken eingegrünt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes werden Grünflächen vorgesehen, die als Wiese anzulegen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen sind. Pro 7 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Bei 57 Stellplätzen müssen 8 Bäume gepflanzt werden. Die Bäume sind auf dem Grundstück innerhalb der Grünflächen zu pflanzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume werden erhalten.

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.**

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 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.

Da es sich bei der Fläche bereits um eine fast vollständig versiegelte Fläche handelt, ist kein Ausgleichsbedarf notwendig. Der Anteil an Grünflächen beträgt im Bestand 428m² und wird in der Neuplanung mindestens 1.116,80 m² (20% der Grundstücksfläche) betragen.

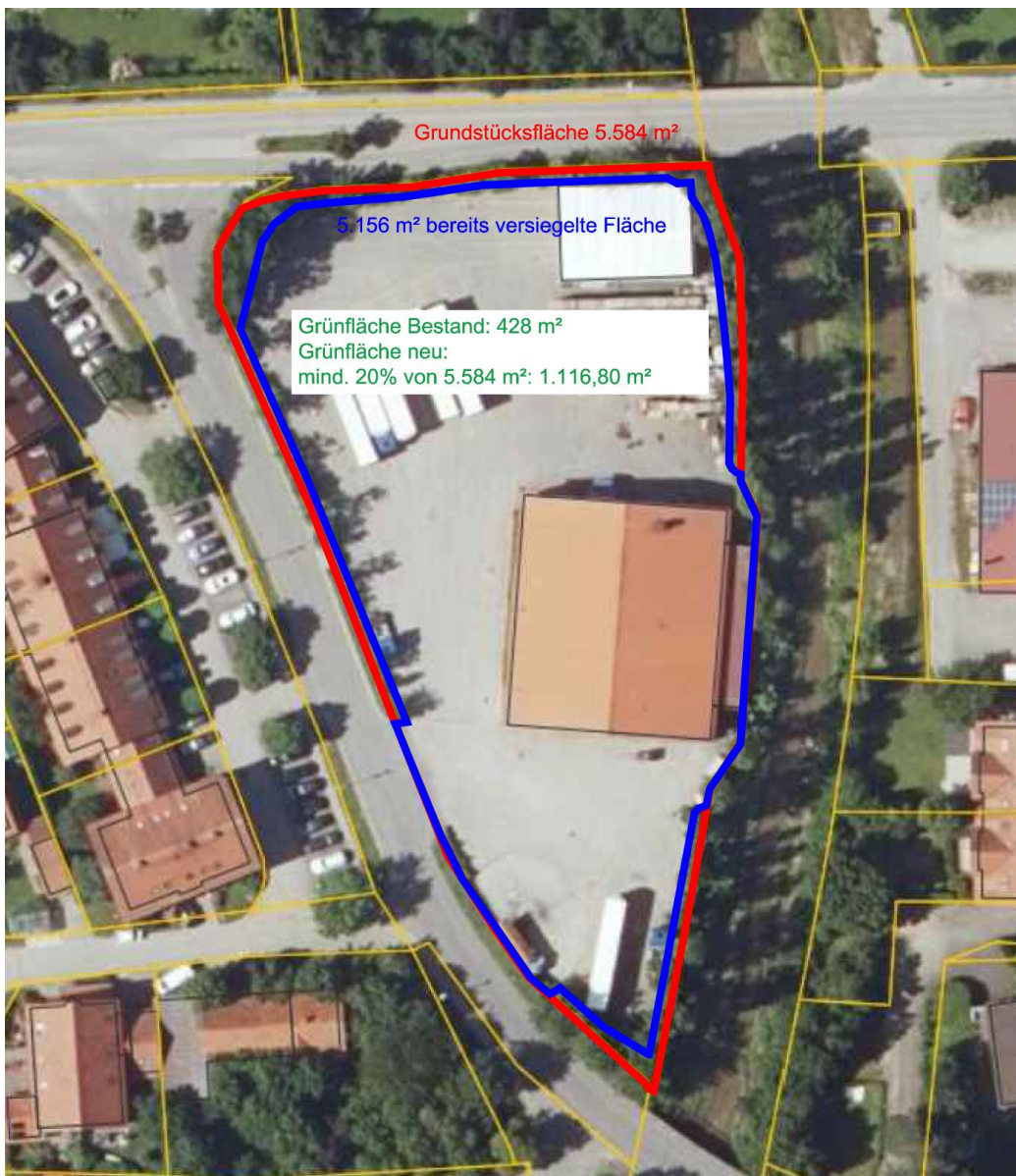


Abb. 10: Grünflächen Bestand und Neuplanung

7.3 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts 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 sowie Klima und Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind. Für das Schutzgut Landschaftsbild entsteht ebenfalls kein Ausgleichbedarf, da durch die Festsetzungen im Bebauungsplan im Vergleich zum Bestand nur positive Auswirkungen zu erwarten sind.

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 fünf Stufen unterschieden:

- positive Auswirkungen
- keine Auswirkungen
- Auswirkungen geringer Erheblichkeit
- Auswirkungen mittlere Erheblichkeit
- Auswirkungen hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurde der Bebauungsplan herangezogen. Es 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

Um zu vermeiden, dass die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden. Die Ausführung festgelegter Vermeidungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Schwindegg erstmalig ein Jahr nach der Errichtung des Gebäudes und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Schwindegg zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 39 "Sondergebiet an der Haager Str." ist eine bereits versiegelte und bebaute Fläche von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume und Klima und Luft werden als gering beurteilt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Landschaft werden als positiv beurteilt.

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

UMWELTBERICHT MIT BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

zum Bebauungsplan Nr. 39 "Sondergebiet an der Haager Str."

Auftraggeber: Gemeinde Schwindegg

2. Fassung vom 06.05.2025 (Entwurf)

Satzung i. d. F. v.

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den

.....
Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Schwindegg, den

.....
Roland Kamhuber
1. Bürgermeister