

GEMEINDE RECHTMEHRING
LANDKREIS MÜHL DORF AM INN

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET „AM KORN FELD – TEIL 2“

UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM 29.08.2007

Rechtmehrung, den 03 JAN 2008

.....
Linner

(1. Bürgermeister Linner)

MAX BAUER Landschaftsarchitekt

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, Tel. 08123 / 2363, Fax. 4941

E-Mail: info@labauer.de

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Rechtmehring beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Kornfeld“. Deshalb soll südlich des Areals eine neue, ca. 2,05 ha umfassende Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Es sind ca. 1,49 ha als Nettobaufläche vorgesehen, für die Randeingrünung sind ca. 0,3 ha eingeplant. Die Erschließung erfolgt von der Kr Mü 32 über einen Schluss der bestehenden Ringstraße. Mit dem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen geschaffen und damit die städtebauliche und gestalterische Ordnung des in Ortsrandlage befindlichen Gewerbegebietes gesichert werden.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen). Zur Grundlagenermittlung und Bewertung des Bestandes wurde das ABSP Landkreis Mühldorf verwendet. Gemäß einer Mitteilung des Landratsamtes Mühldorf vom 26.03.2007 an alle Gemeinden im Landkreis ist künftig als Beitrag zur Rechtssicherheit bei allen laufenden und neuen Bauleitplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorzunehmen.

Laut Regionalplan Nr. 18 „Südostoberbayern“ liegt die Gemeinde Rechtmehring als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume an einer überregionalen Entwicklungsachse. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan vom 03.02.1984, mit der 6. Änderung i.d. Fassung vom 21.07.2003 entwickelt.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Rechtmehring. An der Nordwestseite verläuft die Kreisstraße Mü 32. Im Norden grenzt bestehende gewerbliche Bebauung an. Im Osten und Süden erfolgt mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft. Die Fläche selbst wird derzeit ebenfalls komplett landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich liegt das Gebiet in der Untereinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“. Das Gelände fällt leicht in Richtung Südosten ab. Der Boden besteht aus weitgehend undurchlässigem,

lehmigem Material, d.h. er ist nicht für eine Versickerung geeignet und es sind Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

3.3 Klima / Luft und Wasser

Das Klima im Gebiet als landkreistypisch zu bezeichnen. Der Standort selbst weist keine besondere klimatische Bedeutung auf, er liegt jedoch aufgrund der freien Lage relativ windexponiert.

Das Grundwasser steht etwa 2 m unter der Geländeoberkante des Planungsareals an. Trinkwasser- oder sonstige Wasserschutzgebiete werden ebenso wie Oberflächengewässer nicht einbezogen. Südöstlich des Geltungsbereiches wurde für den 1. Teil des Gewerbegebietes ein Regenrückhaltebecken angelegt, das aber keine besonderen naturschutzfachlichen Merkmale aufweist.

3.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Es sind keine Gehölze vorhanden. Damit werden sowohl innerhalb des Eingriffsbereiches als auch in der näheren Umgebung keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen.

3.5 Landschaftsbild / Erholung

Das direkte Umfeld des Planungsareals ist in nördliche Richtung durch entsprechende Bebauung (Gewerbe) eher urban geprägt. In westliche, östliche und südliche Richtung hingegen lässt sich das Gebiet als relativ homogene Agrarlandschaft mit nur wenigen Grünzäsuren bezeichnen. Landschaftsbildprägende Elemente oder besondere Sichtachsen sind nicht vorhanden. Erholungseignung ist nur bedingt gegeben.

3.6 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Bedeutende Sach- oder Kulturgüter sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen diverse Vorbelastungen durch das angrenzende Gewerbegebiet (Geräuschentwicklung z.B. durch Zu- und Abfahrten). Ferner sind im Planungsareal die Verkehrsgeräusche von der B 12 noch wahrnehmbar. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Das Planungsareal wird in West-Ost Richtung von einer Mineralöl-Fernleitung des OMV unterlaufen.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Mit der Realisierung des Anbaus und damit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes sind keine größeren Eingriffe in das Relief erforderlich. Die geplante bauliche Nutzung bringt zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt und Versiegelung mit sich. Das Schutzgut Klima/Luft wird kaum beeinflusst, da sich in der näheren Umgebung keine größeren Verdichtungsräume oder sensible Bereiche befinden. Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Ausubarbeiten in das Grundwasser eingegriffen wird – ein dichter Schutz der Kellergeschosse

gegen drückendes Wasser wird daher empfohlen. Eine Verunreinigung des Grundwassers wird aber ausgeschlossen. Auswirkungen auf den Naturhaushalt entstehen v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme. Das Landschaftsbild wird relativ stark beeinträchtigt, da das Areal von Westen, Süden und Osten weit einsehbar ist. Hinsichtlich der Belastung durch Geräuschemissionen kann festgestellt werden, dass für das Bebauungsplangebiet flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt wurden, um eine Überschreitung der Orientierungswerte an der schützenswerten Bebauung zu verhindern. Für die bestehenden Gewerbebetriebe wurden die flächenbezogenen Schalleistungspegel so angesetzt, dass die Richtwerte der TA Lärm an den vorhandenen Wohngebäuden eingehalten werden. Nachteile für bestehende Betriebe entstehen durch die Planung also nicht. Ferner sind für eine erneute Erweiterung in Richtung Süden noch Lärmkontingente vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind demzufolge keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden. (vgl. Untersuchungsbericht BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 11.11.2003)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten folgender 3 Gruppen zu berücksichtigen:

- 1) die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und
- 2) die europäischen Vogelarten
im Hinblick auf § 42 i.V.m. § 62 BNatSchG
- 3) die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ im Hinblick auf die Schutzvorschrift des Art 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG.

Da für die Fläche und ihre nähere Umgebung keine geschützte Art kartiert wurde (vgl. ASK Mühlidorf) und der Bereich der Beeinträchtigungen eine Fläche geringer naturschutzfachlicher Bedeutung umfasst (keine Fernwirkung der Eingriffe), kann das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 42 BayNatSchG mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind, d.h. ein Tatbestand gem. Art 6a Abs. 2 S. 2 kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine vertiefte saP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, z.B.

- Ausschluss bestimmter, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besonders auswirkungsintensiven Nutzungen
- Herstellung einer ca. 7 m breiten, dichten Eingrünung an den zur Landschaft hin offenen Seiten mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Einbindung in die Umgebung sowie als Wohnhabitat für verschiedene Tierarten

- Durchgrünung des Areals durch entsprechende Festsetzungen, z.B. Gliederung der Stellplätze durch Bäume
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplätze, Zufahrten und Eigentümerwege sowie das Zulassen extensiver Dachbegrünungen
- Festsetzung für Fassadenbegrünung für größere ungegliederte Wandflächen
- Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen durch Verbot durchgehender, über das Gelände ragender Sockel

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Da es sich bei der Ausweisung um ein Gewerbegebiet handelt, ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

Die GRZ wird wie mit maximal 0,45 festgesetzt, d.h. das gesamte Areal ist gemäß der Matrix Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist das Areal als „Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt“ zu bezeichnen, was der Kategorie I entspricht. Der Kompensationsfaktor liegt somit zwischen 0,3 und 0,6. In Anlehnung an den Bebauungsplan für den Teil 1, wird der Faktor mit 0,4 im mittleren Bereich festgesetzt. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche ist der neue Eingrünungsstreifen mit ca. 3.000 qm sowie ein ca. 220 qm umfassender Bereich entlang der Kreisstraße in Abzug zu bringen, auf dem keine Eingriffe erfolgen. Sie umfasst somit ca. 1,72 ha. Nach Multiplikation mit dem Faktor 0,4 berechnet sich also ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,69 ha.

Die benötigte Ausgleichsfläche wird außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes auf der ca. 7.240 qm umfassenden Fl.Nr. 1650, Gemarkung *Schlehdorf* erbracht. Das Flurstück liegt in einer leichten Senke, wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und ist von Gehölzbeständen umgeben, die teilweise in die Fläche hineinragen. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch Extensivierung der Grünlandnutzung: zunächst ist die Fläche 4 Jahre lang 2x jährlich komplett zu mähen. Dabei ist das Mahdgut abzutransportieren, um eine Ausmagerung zu erreichen. Ab dem 5. Jahr ist die Mahd auf 1x jährlich im Herbst zu beschränken, wobei jeweils $\frac{1}{4}$ der Fläche als alternierender Altgrasstreifen nur alle 2 Jahre gemäht werden soll. Das Mahdgut ist weiterhin von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünger oder Pestiziden ist grundsätzlich unzulässig.

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens wird Flächenverbrauch in der freien Landschaft und Versiegelung betrieben. Es kommt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die Eingrün-

nung einige Jahre benötigt, um visuell zu wirken. Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen kaum einer Bestandsminderung. Mit der neuen Eingrünung wird aber auch ein neuer Ortsrand geschaffen, den es bisher nicht gab. Schließlich werden für den Eingriff angemessene Ausgleichsflächen festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen wird die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings ist dann aufgrund dem Fehlen geeigneter Flächen für eine Gewerbeansiedlung eine eingeschränkte Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde zu befürchten.

Der Standort wurde bereits in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für Gewerbe ausgewiesen, d.h. er ist grundsätzlich geeignet, zumal nebenan bereits Gewerbebetriebe vorhanden sind. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen schlüssig – Alternativen werden deshalb nicht vorgeschlagen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Als fachspezifisches Gutachten wurde eine Schalltechnische Untersuchung (IB BEKON GmbH, 11.11.2003) durchgeführt, aufgrund der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt wurden. Weitere Untersuchungen wurden bisher für nicht erforderlich gehalten, da die Festsetzungen im wesentlichen aus dem bereits bestehenden Bebauungsplan Teil 1 übernommen wurden und sich die Voraussetzungen im Gebiet nicht verändert haben.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. (gem. § 4c BauGB) Mit der Realisierung des Anbaus sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, d.h. ein Monitoring in diesem Sinn ist nicht erforderlich. Trotzdem werden die zuständigen Stellen prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Eingrünung und Ausgleichsflächen umgesetzt werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Es ist geplant, das bestehende Gewerbegebiet „Am Kornfeld“ in Rechtmehring um eine ca. 2,045 ha große Fläche nach Süden hin zu erweitern. Die Ausweisung umfasst ausschließlich Bereiche geringer ökologischer Bedeutung. Das neue Gewerbegebiet wird an allen zur Landschaft hin offenen Seiten mit heimischen Sträuchern und Bäumen eingegrünt, so dass die visuelle Beeinträchtigung gemindert wird. Trotzdem bedeutet das Vorhaben aufgrund von Flächenverbrauch und Versiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft, so dass Ausgleichsflächen erforderlich werden. Diese wird auf einem Flurstück außerhalb des Eingriffsbereiches zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet. Sie entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt aufgrund der geplanten Aufwer-

tungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt. Ergebnis ist eine sowohl ökonomisch als auch ökologisch tragbare Planung.

Von den am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben folgende Hinweise oder Empfehlungen zur Planung gegeben:

Die **Fachstelle für Naturschutz und Landschaftspflege, LRA Mühldorf** gibt ihr Einverständnis zur Ermittlung und den Maßnahmen für die Ausgleichsfläche, wünscht aber in den ersten 4 Jahren eine zweimalige Mahd, um eine bessere Ausmagerung der Fläche zu erreichen. Der Vorschlag wird angenommen und in die Festsetzungen eingearbeitet. Des Weiteren wird festgestellt, dass einige grünordnerische Festsetzungen nicht mit den Planzeichen übereinstimmen – die entsprechenden Festsetzungen sind überarbeitet worden. Es wird angeregt, auf der öffentlichen Grünfläche zwischen Parzelle 11 und 12 einen Magerrasen zu entwickeln – auch diese Empfehlung wird in den Festsetzungen verankert.

Die **IHK** weist darauf hin, dass mit den angegebenen zulässigen Emissionswerten von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts eine nachhaltige Nutzungseinschränkung des GEs verbunden ist und bittet um Heraufsetzung dieser Werte auf die üblichen 63 dB(A) tags bzw. 48 dB(A) nachts. Ferner wird gebeten, Dachziegel als zulässiges Dachdeckungsmaterial aufzunehmen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass für Betriebsleiterwohnungen kein besonderer Schutz gilt, Immissionsschutz kann hier nur durch passive Maßnahmen erfolgen. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist darauf hin, dass für den Erweiterungsbereich des GEs bereits ein Schallschutztechnisches Gutachten vorliegt, das die einzuhaltenen Werte aufweist. Die Gemeinde möchte aufgrund der nahen Wohnbauflächen die Ansiedlung lärmintensiver Betriebe verhindern. Damit bleiben die Festsetzungen im Bebauungsplan bestehen.

Das **WWA Rosenheim** weist darauf hin, dass nur die weitere Überwachung zeigen kann, wie sich der Anschluss zusätzlicher Baugebiete auf die Reinigungsleistung der Kläranlage Rechtmehring auswirkt und diese langfristig auch nicht mehr ausreichen wird. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf bereits laufende Planungen für eine neue Kläranlage.

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** stellt fest, dass die festgesetzten maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bedingt die Ansiedlung lärmintensiverer Handwerksbetriebe ermöglichen und der immer mehr an Bedeutung gewinnende 3-Schichtbetrieb kaum realisierbar ist. Der Gemeinderat verweist auf das vorliegende Schallschutzgutachten und sieht somit keine Veranlassung die Werte im B-Plan zu ändern.

Die **Kreisbrandinspektion** weist darauf hin, dass zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung das Hydrantennetz entsprechend gängiger Vorschriften auszubauen ist und die Öffentlichen Verkehrsflächen die Anforderungen einer Feuerwehrtauglichkeit erfüllen müssen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, müssen aber nicht in den Bebauungsplan übertragen werden, da es sich hier um allgemeingültige Rechtsvorschriften handelt.

Die **T-Com** hat keine Einwände gegen die Planung, weist jedoch darauf hin, dass sich im Geltungsbereich Telekommunikationslinien befinden, die nicht verändert oder beschädigt werden dürfen. Des Weiteren wird festgestellt, dass eine Vorleistung des TÖB bezüglich des Baus neuer Leitungen nur bei einer vertretbaren Risikobegrenzung erfolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, haben aber keinen Einfluss auf die vorliegende Planung, da sie die Erschließung betreffen.

Die **OMV Deutschland GmbH** hat keine Einwände gegen die Planung solange ihr Schutzstreifen von 10 m (jeweils 5 m beidseitig der Mineralölferrnleistungsachse) dadurch nicht tangiert wird. Der Schutzstreifen ist im Bebauungsplan festgesetzt, d.h. er wird nicht berührt.

Die **Kraftwerke Haag GmbH** hat ebenfalls keine Einwände gegen die Planung und empfiehlt, sämtliche Querungen der Erschließungsträger in einem Genehmigungsverfahren zu beantragen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Firmen weitergegeben. Änderungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Bei der **Bürgerbeteiligung** kam ein Einwand bezüglich der Grenzabstände an der Nordseite von Parzelle 10, der zwischenzeitlich geklärt wurde. Des Weiteren wurde darauf aufmerksam gemacht, dass eine Festlegung zur Unterordnung von Betriebsleiterwohnungen wie im Teil 1 fehlt. Eine Klärung dieses Punktes erfolgt.