

# Gemeinde Rechtmehring

Landkreis Mühldorf a. Inn

## Bebauungsplan „Nelkenstrasse-Süd“

### UMWELTBERICHT



Rechtmehring, \_\_\_\_\_

.....  
(1. Bürgermeister)



## **1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Rechtmehring beabsichtigt zur Deckung des Wohnbedarfes für die heimische Bevölkerung ein allgemeines Wohngebiet mit 5 Baugrundstücken auszuweisen. Die Fläche befindet sich im westlichen Ortsbereich von Rechtmehring und wird im Norden und Osten von vorhandener Wohnbebauung begrenzt. Das Gebiet kann über die Nelkenstrasse erreicht werden. Im Westen bildet ein öffentlicher Feldweg, welcher in den Geltungsbereich einbezogen wird, die Grenze. Danach geht das Gelände in landwirtschaftliche Wiesenflächen über. Im Süden grenzen ebenfalls landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen an das Bebauungsplangebiet an.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen für die Ausweisung der benötigten Wohnflächen geschaffen werden.

## **2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben und 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), da dieser die Möglichkeit der Gleichbehandlung von Vorhaben gibt und die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar macht.

Laut Regionalplan Nr. 18 „Südostoberbayern“ liegt die Gemeinde Rechtmehring als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume an einer überregionalen Entwicklungsachse.

Das Planungsgebiet selbst befindet sich weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem anderen Schutzbereich.

Die Gemeinde Rechtmehring besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) mit 6. Änderung in der Fassung vom 21.07.2003. Die Fläche ist im FNP bereits als WA ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



### **3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **3.1 Räumliche Einordnung**

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Rechtmehring. Die 5 neuen Bauparzellen schmiegen sich direkt an die nördlich und östlich bereits vorhandene Wohnbebauung. Im Süden und Westen befinden sich intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen.

#### **3.2 Schutzgut Klima und Luft**

Das Klima ist als landkreis- und naturraumtypisch zu bezeichnen. Die Niederschläge betragen ca. 800-950 mm im Jahr. Im Jahresdurchschnitt werden Temperaturen von 7- 8° C gemessen.

#### **3.3 Schutzgut Relief, Untergrund und Boden / Naturraum**

Naturräumlich liegt das Gebiet in der Untereinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“. Das Gelände fällt leicht in Richtung Nordosten zur vorhandenen Bebauung hin ab. Der Boden besteht aus sandig, lehmigem Material und wird mit mittlerer bis geringer Ertragsfähigkeit klassifiziert. Die Bodenarten können kleinräumig variieren.

Das Gelände hat eine Höhe von ca. 503 m ü NN.

Ein Verdacht auf Altlasten im Gebiet ist der Gemeinde nicht bekannt.

Die potentiell natürliche Vegetationsgesellschaft im Gebiet ist ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald.

#### **3.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Grundwasserstand innerhalb des Planungsgebiets liegt etwa 3 bis 5 m unter dem Gelände. Eine Beeinflussung des Grundwasserstromes ist daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der Hanglage kann mit dem Austritt von Hang- und Schichtwasser gerechnet werden.

Bei den bestehenden Bauquartieren im Norden und Osten hat sich gezeigt, dass eine Niederschlagswasserversickerung kaum möglich ist.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.



### 3.5 Schutzgut Naturhaushalt

Im Bereich der künftigen Flächenausweisung befinden sich nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Gehölzbestand ist auf der Fläche nicht vorhanden.



Blickrichtung Südost



Blickrichtung Süd

Blickrichtung v. Nelkenstrasse nach Osten



Durch das Vorhaben werden

keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Waldflächen berührt oder beeinträchtigt.

Die Bedeutung der Planungsfläche für den Naturhaushalt ist als eher gering zu bewerten.



### 3.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Fläche liegt am Ortsrand in einer abwechslungsreichen Kulturlandschaft aus Wiesen und Feldern. Das Gebiet eignet sich vor allem für Aktivitäten der Naherholung wie Spaziergehen, Joggen, Reiten etc. Die Naherholungseignung des Gebietes wird durch die Umwandlung der Wiesenflächen in ein Wohngebiet nicht verschlechtert. Der Feldweg bleibt als fußläufige Wegeverbindung erhalten.



Durch die geplante Bebauung ändert sich die Wirkung der Fläche auf das Landschaftsbild nur unwesentlich. Die Fläche hat aufgrund der geringen Größe keinen bedeutsamen Einfluss auf das Landschaftsbild. Besondere Blickachsen oder herausragende landschaftsbildprägende bzw. kulturhistorische Elemente (Kirche St. Korbinian) erfahren keine nennenswerte Beeinträchtigung.

### **3.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter**

Das Gebiet ist durch Verkehrsimmissionen der naheliegenden Schul- und Maitenbethener Strasse im ortsüblichen Umfang vorbelastet.

Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

## **4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Durch das Baugebiet wird weder eine Frischluftschneise noch ein Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Eingriffe in das Relief sind aufgrund des sanften Geländeverlaufes nur im üblichen Umfang erforderlich. Die künftige Nutzung der Flächen bringt jedoch durch die geplante Bodenversiegelung vor allem Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodengefüges mit sich. Dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Hinsichtlich des Naturhaushaltes entstehen negative Auswirkungen durch die unvermeidbare Flächenbeanspruchung für die Wohnflächen. Die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild werden nicht maßgeblich beeinträchtigt, da das Gebiet an bereits vorhandene Bebauung grenzt und die Möglichkeiten der ortsnahen Naherholung weiterhin bestehen bleiben. Für die ortsansässige Bevölkerung sind keine dauerhaften erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)**

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- 2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Nach Überprüfung der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.



Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotop zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind. Eine vertiefte SAP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

#### **5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minderung der Umweltauswirkungen**

Zur Reduzierung entstehender Beeinträchtigungen wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Die Flächenneuausweisung erfolgt angrenzend an bestehende Bebauung und angrenzend an vorhandene Straßen
- Festsetzung eines grünen Ortsrandes auf der Süd- und Westseite aus heimischen, standortgerechten Bäumen
- Verzicht auf Errichtung von tiergruppenschädigenden Zäunen, d.h. Trennwirkungen werden vermieden
- für Stellflächen und Zufahrten, werden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben, d.h. Minderung des Versiegelungsgrades,

#### **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Berechnung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)**

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden. Aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist ein Vorgehen nach der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich – siehe hierzu Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise im Anhang des Umweltberichtes.

##### 6.1 Eingriffsflächen und Ausgleichsflächenermittlung

Das Gesamtgebiet der vorliegenden Bebauungsplanung hat eine Größe von 4.055 qm. Darin sind jedoch Flächen enthalten, welche bereits vorhanden sind (Feldweg) und unverändert bleiben und deshalb bei der Ausgleichsflächenermittlung unberücksichtigt bleiben. Die tatsächliche Eingriffsfläche wird deshalb wie hier dargestellt ermittelt:

Nettobauland	3.155 qm
Öffentl. Verkehrsflächen	595 qm
Öffentl. Verkehrsflächen für spätere Anbindung	105 qm
<u>Öffentl. Fläche für Kanal</u>	<u>65 qm</u>
<b>Eingriffsfläche:</b>	<b><u>3.920 qm</u></b>

Die Eingriffsfläche ist gemäß der Matrix Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen, da die zulässige Grundflächenzahl bei 0,4 liegt.



Aufgrund der beschriebenen Nutzung als Intensivgrünland ist die Fläche als „Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“ zuzuordnen. Der Kompensationsfaktor liegt in diesem Bereich somit zwischen 0,3 und 0,6. Aufgrund der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen, der geringen Größe des Gebietes erscheint der Faktorenansatz im unteren Bereich mit 0,30 als angemessen.

Insgesamt ergibt sich für das Bebauungsgebiet folgende Ausgleichsflächenberechnung:

$$3.920 \text{ qm} \quad \times \quad 0,3 \quad = \quad \underline{1.176 \text{ qm Ausgleichsfläche}}$$

## 6.2 Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf Fl. Nr. 1650 Gemarkung Schleefeld außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der erforderlichen Größe von 1.176 qm zur Verfügung gestellt und wie folgt aufgewertet (s. dazu auch nachfolgenden Luftbildkartenausschnitt):

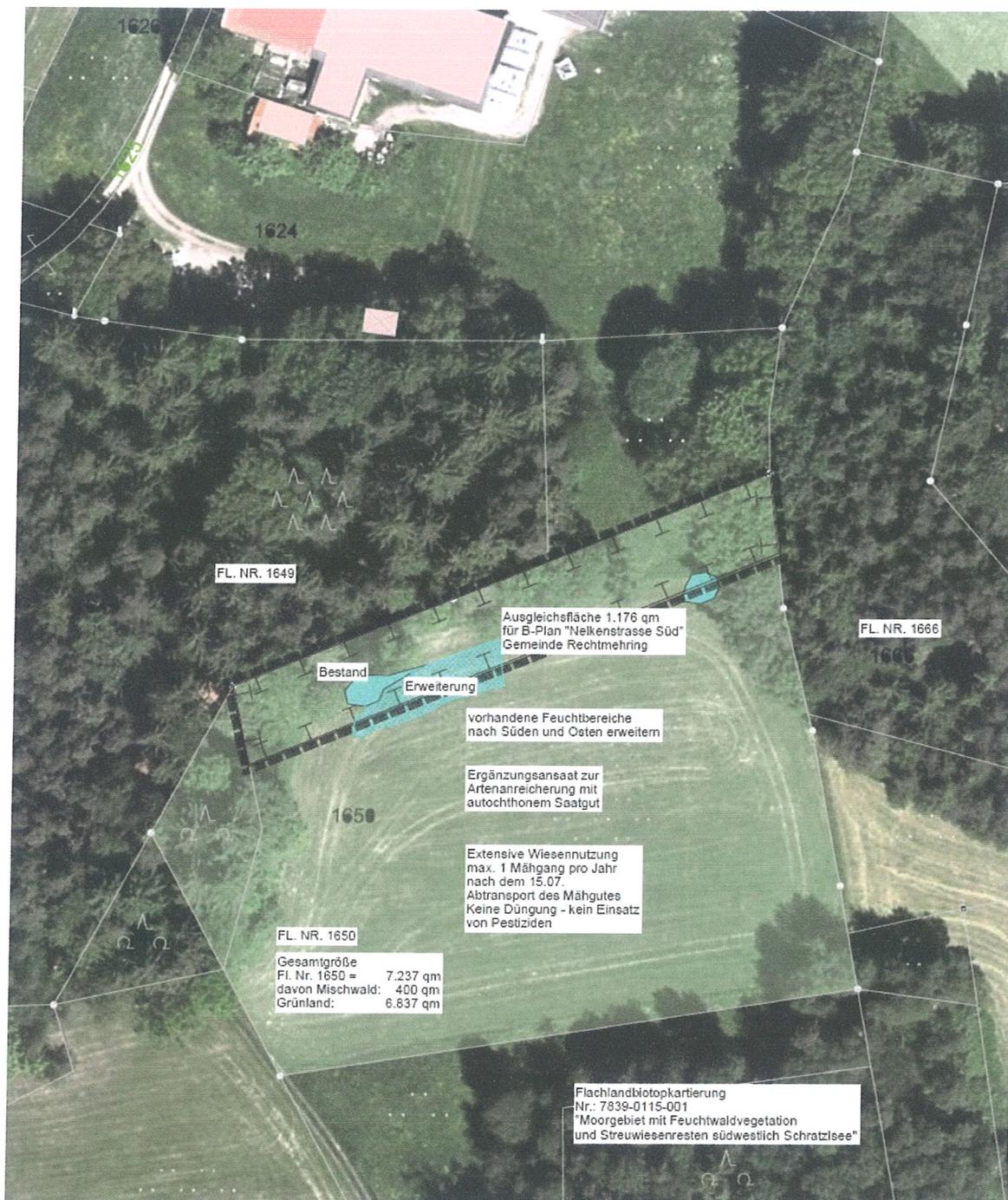
Die vorhandenen wechselfeuchten Bodensenken im nördlichen Bereich des Flurstücks werden erhalten und durch vorsichtigen Oberbodenabtrag in südlicher und östlicher Richtung erweitert.

Die bislang intensiv genutzten Wirtschaftswiesen sind künftig extensiv, ohne Düngemittel- und Pestizideinsatz zu bewirtschaften. Zur Pflege ist ein Mähgang jährlich nach dem 15.07. durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Zur Artenanreicherung ist im Zuge der Erstellung der Ausgleichsflächen eine Ergänzungssaat mit autochthonem Saatgut (Pfeifengraswiese) durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern. Die verbleibende Fläche kann die Gemeinde als Ausgleichsfläche für andere Bauvorhaben verwenden.





Übersichtsplan Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1650, Gemarkung Schleefeld



### **7. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens und alternative Planungen**

Durch die baulichen Maßnahmen kommt es zu Eingriffen in den Bodenhaushalt, zu Flächenverbrauch und Versiegelung. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist gering. Das Grundwasser erfährt keine nennenswerte Beeinträchtigung. Die anderen Schutzgüter unterliegen bei Durchführung des Vorhabens keiner erheblichen Bestandsverschlechterung.

Zur Minderung des Eingriffs werden verschiedene Maßnahmen geplant, z.B. die Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten, zur Minderung des Versiegelungsgrades und Festsetzungen zur Ortsrandbegrünung des neuen Baugebietes.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens kommt es zwar nicht zu den genannten Eingriffen, jedoch fehlen die benötigte Wohnflächen für die ortsansässige Bevölkerung.

Der Standort ist aufgrund der Lage im direkten Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung besonders geeignet.

Alternative Standorte welche diesen Kriterien entsprechen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

### **8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können (gem. § 4c BauGB).

Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind jedoch keine weitreichenden, erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, d.h. ein Monitoring in diesem Sinne erscheint nicht erforderlich. Eine Prüfung durch die zuständigen Stellen, ob die Festsetzungen, insbesondere zur Grünordnung umgesetzt werden, wird jedoch zu gegebener Zeit erfolgen.

### **9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (nach § 10 Abs. 4 BauGB)**

Die Gemeinde Rechtmehring beabsichtigt am westlichen Ortsrand ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit fünf Bauparzellen zur Deckung des Wohnraumbedarfes vor allem für die ortsansässige Bevölkerung auszuweisen.

Durch die baulichen Maßnahmen kommt es zu überschaubaren Eingriffen in den Bodenhaushalt, zu Flächenverbrauch und Versiegelung. Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht nennenswert. Das Planungsgebiet umfasst nur Flächen mit geringer Bedeutung für den Natur und Landschaftshaushalt und ist daher geeignet.



Zur Minderung des Eingriffs werden verschiedene Maßnahmen geplant, z.B. die Verminderung der Versiegelung durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten und die angemessene Eingrünung des neuen Baugebietes.

Im Rahmen der Planung wurden die Umweltbelange angemessen berücksichtigt um im Ergebnis eine ökologisch verträgliche und maßvolle Bebauung zu erzielen.

**Entwurf v. 12.09.2012:**

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB erforderten keine Änderungen/Ergänzungen im Umweltbericht.



## Bebauungsplan „Nelkenstrasse - Süd“, in Rechtmehring, Landkreis Mühldorf

### Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

**Grundsatz:** Für größere Baugebiete ist das Vereinfachte Vorgehen nicht angezeigt! (vgl. Leitfaden S. 6)  
 Es liegt nur ein kleines Baugebiet vor  ja  nein

#### 0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  ja  nein  
 Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

#### 1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung  ja  nein  
 Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO).  
 Art des Vorhabens: WA

1.2 Maß der baulichen Nutzung  ja  nein  
 Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/ versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Planungsgebietes betragen.  
 GRZ: 0,4

#### 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie  
 - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),  
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,  
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.  ja  nein

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.  ja  nein  
 Art der Maßnahmen: Durchgrünung

#### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.  ja  nein  
 Art der Maßnahmen: siehe Begründung

#### 4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor.  ja  nein  
 Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschiechtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.  ja  nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  ja  nein  
 Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

#### 5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.  ja  nein  
 Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

#### 6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an.  ja  nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  ja  nein  
 Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

#### 6.3 Einbindung in die Landschaft

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).  ja  nein  
 Art der Maßnahmen: Festsetzungen zur Durchgrünung

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!