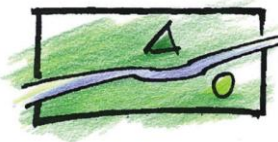


# Umweltprüfung

für die 19. Bebauungsplanänderung „Salzhub“,  
Gemeinde Irschenberg

Auftragnehmer:



Umwelt und Planung  
S. Schwarzman  
J. Schneider  
Landschaftsarchitekten  
Münchenerstr. 48  
83022 Rosenheim  
Tel.: 08031/220 51 84  
[info@umweltundplanung.de](mailto:info@umweltundplanung.de)

Bearbeitung:  
Dipl. Ing. S. Schwarzmann,

Rosenheim, Februar 2019

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Die Änderung im Geltungsbereich des BBPL betrifft die Gebietsfläche II und umfasst hier die Flurnummer 2961, die nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt.

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche mit einer Größe von ca. 2.660 m<sup>2</sup> wird in den Geltungsbereich einbezogen.

Die GRZ liegt über 0,35.

Ein Teil der Erweiterungsfläche im Westen des Gewerbegebietes ist gegenwärtig als Ausgleichsfläche eingetragen. Westlich davon liegt randlich eine Gehölzfläche im Erweiterungsgebiet.

Ziel der B- Plan- Änderung ist es das Angebot an wohnortnahen Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich durch die Erweiterungsmaßnahme zu sichern und zu stärken.

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

Neben den allgemeinen Gesetzen, wie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Immissionsgesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall die fachlichen Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes, in der Form, in der sie im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde enthalten sind beachtet (siehe auch Begründung zum B- Plan).

Die Gemeinde Irschenberg besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2014. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes läuft das 7. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan im Bereich Salzhub. In diesem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als GE (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) dargestellt.

## 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, während der Bauzeit und während des Betriebs.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

## **Schutzgut Boden**

### **Beschreibung und Bewertung:**

Das betroffene Gebiet liegt in der Jungmoränenlandschaft.

Der Untergrund besteht meist aus schluffig-sandigem Kies, der mit Steinen durchsetzt ist (Moräne). In den ehemaligen Abflurrinnen der Schmelzwässer herrschen vor allem sandige Kiese vor. Auf diesem Untergrund entstanden aufgrund des unruhigen Reliefs und der unterschiedlichen Wasserdurchlässigkeit des Bodenausgangsmaterials unterschiedliche Böden.

Den Hauptbodentyp stellt die Parabraunerde dar, die aber je nach Exposition und Hanglage von Pararendzinen (als Erosionsform an Steilhängen) engräumig durchsetzt ist.

Genauere Aussagen über die Ausbildung der Böden im Bereich des Planungsgebietes liegen nicht vor.

Der Landschaftsplan beschreibt jedoch die Böden in diesem Bereich vorwiegend als Parabraunerde.

Der Boden im Planungsgebiet ist momentan durch eine Ruderalflächen mit Binsen und Hochstauden sowie Erlen-Solitärbäumen (Ausgleichsfläche) und einem bachbegleitenden Gehölz bestanden. Er ist bisher unversiegelt und kann seine Funktionen wie Grundwasserentstehungsfläche, Puffer, Filter Lebensraum für Bodenlebewesen etc. uneingeschränkt erfüllen.

Das Schutzgut Boden wird in die Kategorie II eingestuft.

### **Baubedingte Auswirkungen:**

Durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greift das Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet.

Es sind großflächig Aufschüttungen des vorhandenen Bodens nötig um das nach Westen abfallende Gelände des Erweiterungsgebietes auf das Niveau des vorhandenen Geländeniveaus im Bereich der bereits bestehenden Halle zu bringen. Das heißt der gewachsene Boden wird auf einem großen Teil der Fläche überbaut.

Zu den o.g. Beeinträchtigungen können während der Bauphase auch später unversiegelte Flächen als Arbeitsstreifen, sowie als Flächen für Boden- und Materiallagerungen in Anspruch genommen werden, d.h. durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten. Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Durch die Gewerbenutzung des Geländes können zusätzlich betriebsbedingte Belastungen des Bodens entstehen.

## Ergebnis:

Aufgrund der Überbauung des bestehenden Bodens im Westen des Erweiterungsgebietes sowie aufgrund der entstehenden Versiegelungen sind hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

## **Schutzgut Wasser**

### Beschreibung und Bewertung:

#### Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet selbst kommt kein natürliches Oberflächengewässer vor. Allerdings liegt ca. 15 m westlich und ca. 4 m nordwestlich der Grundstücksgrenze ein kleiner Bachlauf.

#### Grundwasser:

Zu den Grundwasserverhältnissen im Planungsgebiet liegen keine genauen Daten vor. Aufgrund der bereits vorliegenden Erkenntnissen aus der bisherigen Bebauung des Gewerbegebietes kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch die Baumaßnahmen nicht in das Grundwasser eingegriffen wird.

Das Schutzgut Wasser wird in die Kategorie I eingestuft.

### Baubedingte Auswirkungen:

Der westlich des Erweiterungsgebietes liegende Bach kann durch die Baumaßnahmen durch das Befahren der Bachböschung mit Baumaschinen und durch ev. mögliche Stoffeinträge (Verschlammung durch eingeschwemmten Oberboden, Schadstoffe) beeinträchtigt werden.

Es ist zu überprüfen, ob durch geeignete Schutzvorkehrungen wie z.B. dem Einbau von Schlammfängen oder einer Spundwand zum Gewässer hin eine Minimierung dieser Gefährdung erreicht werden kann.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Baumaßnahme in das Grundwasser eingegriffen wird.

Eine Gefährdung des Grundwassers kann jedoch während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) erfolgen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Versickerung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung auf dem Baugrundstück kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

Da der anstehende Boden nicht versickerungsfähig ist, wird das anfallende Niederschlagswasser aus Dach-, Grün-, Hof- und Verkehrsflächen in einem Kanal gesammelt und in ein Behandlungs- und Rückhaltebecken eingeleitet. Nach Absetzung und Behandlung wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Krinninger Bach eingeleitet. Diese Einleitung wurde nach entsprechendem Antrag der Gemeinde am 16.07.2015 wasserrechtlich genehmigt.

### Ergebnis:

Oberflächengewässer liegen nicht im Planungsgebiet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass der westlich und nordwestlich des Erweiterungsgebietes verlaufende Bach durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt wird.

Eine Minimierung dieser Gefährdung kann durch ev. durch geeignete Schutzvorkehrungen erreicht werden.

Durch die Baumaßnahme wird voraussichtlich nicht in das Grundwasser eingegriffen.

Mit einer Veränderung der bisherigen Grundwasserströme ist nicht zu rechnen.

Betriebsbedingte negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Wasser ist mit mittleren Auswirkungen zu rechnen.

### **Schutzgut Fläche**

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

### Beschreibung und Bewertung:

Die Flächen des Erweiterungsbereiches mit einer Größe von ca. 0,26 ha sind derzeit, komplett unversiegelt.

Die Flächen sind bisher durch eine Ausgleichsfläche sowie durch ein bachbegleitendes Gehölz bestanden und befinden sich im unbesiedelten Freiraum.

Die Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche ist grundsätzlich positiver zu bewerten als eine Neubebauung auf einer unberührten Grundstücksfläche.

Land- und forstwirtschaftlich wertvolle Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Überbauung der Ausgleichsfläche muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Der zu überplanende Freiraum hat aufgrund seiner Größe insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

### Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die von der B-Plan- Änderung betroffene Fläche liegen außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete, regionaler Grünzüge und Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes.

Die Erschließung erfolgt flächensparend über das östlich angrenzende Bestandsgrundstück Fl.-Nr. 2960/3 welches an die innere Erschließungsstraße angebunden ist. Darüber hinaus kann die Erweiterungsfläche direkt an den südlich angrenzenden Wendehammer angebunden werden.

Grund und Boden werden möglichst sparsam in Anspruch genommen.

Der Bebauungsplan löst eine naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis aus. (siehe Kap. 4.2)

Die Größe des Ausgleichsflächenbedarfs beträgt 6.278 m<sup>2</sup>.

## **Schutzgut Klima / Luft**

### **Beschreibung und Bewertung:**

Die klimatischen Faktoren wie Niederschlag, Temperatur, Wind, Nebel, Dauer der Vegetationsperiode usw. werden durch die Lage im Alpenvorland sowie dem Relief- und Höhenunterschied entscheidend bestimmt.

Temperatur: Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 7° C. Das Temperaturmittel liegt im Januar unter – 2°C, im April unter 6°C (über 750 m) und im Juni über 15°C.

Niederschlag: Die jährliche Niederschlagsmenge im Voralpengebiet schwankt zwischen 1.000 - 1500 mm. In Irschenberg liegt sie bei 1300 mm.

Windverhältnisse: Die allgemeine Windrichtung in Bayern ist Südwest. Durch die jeweilige Geländesituation kann diese allerdings erheblich modifiziert werden. Die großen Reliefunterschiede lassen darüber hinaus auch lokale Zirkulationssysteme mit Berg- und Talwinden entstehen.

Bedingt durch die vielen Hang- und Talbereiche in Irschenberg gibt es die unterschiedlichsten Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiete.

Durch die Hanglage besteht im Planungsgebiet eine Abflussmöglichkeit der Kaltluft in Richtung Südwesten. Da jedoch große Teile des Planungsgebietes bereits dicht bebaut sind, ist nicht damit zu rechnen, dass an diesem Hangbereich viel Kaltluft gebildet wird.

Durch die Nähe der Autobahn sind die lufthygienischen Verhältnisse im Planungsraum vorbelastet.

Das Schutzgut Klima wird in die Kategorie I eingestuft.

### **Baubedingte Auswirkungen:**

Durch das Vorhaben kann es während der Bauphase zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung der Anlieger kommen.

### **Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Durch die Zunahme der Bebauung und der versiegelten Flächen wird sich die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet geringfügig verschlechtern (Effekt der thermischen Aufheizung).

Kaltluftentstehungs- und/oder Abflussgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

### **Ergebnis:**

Es sind für das Schutzgut Klima / Luft Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Pflanzen / Tiere

### Beschreibung und Bewertung:

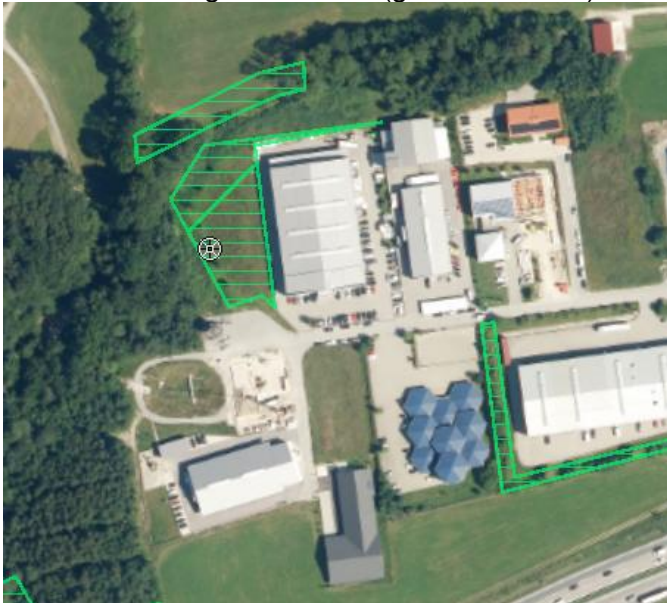
Das Erweiterungsgebiet liegt im Westen des Gewerbegebietes „Salzhub“ direkt an der Autobahn- Anschlussstelle Irschenberg nördlich der Autobahn A 8.

Es beinhaltet keine Biotopie der bayerischen Biotopkartierung.

Es kommen auch keine nach EG- Richtlinie geschützten Lebensräume oder Arten im Gebiet des Bebauungsplanes vor.

Ein Teil der Erweiterungsfläche ist als Ausgleichsfläche mit der Nummer 154857 im Ökokonto der LfU eingetragen.

Luftbild mit Ausgleichsfläche (grün schraffiert).



Quelle FINWEB, LfU Bayern

Die Fläche ist durch einen Höhengsprung gekennzeichnet. Die bisherige Ausgleichsfläche befindet sich zum größten Teil auf der höheren Ebene.



Vermutlich aufgrund des aufgeschütteten und verdichteten Bodens ist die Fläche fast durchgehend mit Binsen (Verdichtungszeiger) bewachsen und randlich mit ca. 7-8

Schwarzerlen bepflanzt. Der Hangbereich ist durch eine nitrophytische Hochstaudenflur mit vornehmlich Goldrute, Brennnessel und Indischem Springkraut gekennzeichnet.

Nach dem Zustand der Fläche bei der Bestandsaufnahme ist sie in die Kategorie II (Liste 1b) des Leitfadens einzuordnen (Ruderalflächen, Brachfläche > 5 Jahre).

Nach Westen anschließend befand sich ein kleiner Gehölzbestand, der bei der Bestandsaufnahme am 06.02.2018 bereits gerodet war. Dieser Gehölzbestand liegt außerhalb der Ausgleichsfläche.



Bei dem Gehölz handelt es sich um einen bachbegleitenden Wald und wird der Kategorie III zugeordnet.

Ca. 15 m westlich und ca. 4 m nordwestlich des Planungsgebietes verläuft ein schmaler Bachlauf.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 06.02.2018 sowie am 27.11.2018.

Aussagen zu vorhandenen Tierarten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

Bei dem gerodeten Gehölz handelte es sich augenscheinlich um einen bachbegleitenden Erlenwald. Dieser war, wie man an den im Gelände noch vorhandenen Baumstümpfen erkennen konnte, jungen bis mittleren Alters.

Es ist davon auszugehen, dass sich in den noch recht jungen Bäumen keine Höhlen und Spalten befanden, welche sich als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten eignen würden.

Da der gesetzlich vorgegebene Rodungszeitraum (Fällungen nicht zwischen 01. März und 30. September) eingehalten wurde wird davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen wird.

Das Schutzgut Pflanzen / Tiere wird in die Kategorie II bis III eingestuft.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Durch das Vorhaben kann es während der Bauphase zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung des im Westen angrenzenden Waldes kommen.



#### Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Negative Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt des Planungsgebietes sind durch die Anlage an sich sowie durch den Betrieb der neuen Halle nicht zu erwarten.

#### Ergebnis:

Es sind für das Schutzgut Pflanzen / Tiere mittlere Auswirkungen zu erwarten.

#### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

##### Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Autobahn- Anschlussstelle Irschenberg nördlich der Autobahn.

Das Landschaftsbild ist demnach geprägt durch die Autobahn sowie durch die bestehende Gewerbenutzung.

Das Planungsgebiet liegt an einem nach Südwesten abfallenden Hangbereich, so dass es vom Siedlungsgebiet des Ortes Irschenberg nicht direkt einsehbar ist.

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird in die Kategorie I eingestuft.

##### Baubedingte Auswirkungen:

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc.

##### Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Erweiterungsgebiet wird das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der baulichen Verdichtung verändert.

Die bauliche Erweiterung ist allerdings im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung gering.

Die Bepflanzung der westseitigen Böschung mit standortheimischen Gehölzen dient der Eingrünung der Erweiterungsfläche nach Westen.

##### Ergebnis:

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind durch die vorgesehene Bau- maßnahme nur Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit (Bauphase) zu erwarten.

## Schutzgut Mensch

Lärm:

### Beschreibung und Bewertung:

Im direkten Umfeld der geplanten Erweiterungsflächen ist bereits eine Gewerbebebauung vorhanden.

Eine gravierende Zunahme von Lärm ist nur während der Bauphase jedoch nicht durch die spätere Gewerbenutzung zu erwarten.

Durch die ca. 200 Meter im Süden verlaufende Autobahn und die vorhandene Gewerbenutzung ist eine Vorbelastung des Umfeldes der dort arbeitenden Menschen vorhanden.

### Baubedingte Auswirkungen:

Für das Umfeld der in der Nähe des Bauvorhabens arbeitenden Menschen ergeben sich gewisse Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen vor allem während der Bauzeit.

### Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Gewerbenutzung auf der Erweiterungsfläche ist keine zusätzliche Belastung der Umgebung durch Lärm zu erwarten.

Nutzung im Erweiterungsgebiet:

Der Änderungsbereich des Gewerbegebietes hält einen Mindestabstand von 200 m zur südlich davor verlaufenden BAB ein. Es ist davon auszugehen, dass die zulässigen Grenzwerte für eine bestimmungsgemäße Nutzung der Gebäude im Gewerbegebiet nicht überschritten werden.

Die eingeschränkt zulässigen Betriebswohnungen haben ein höheres Schutzbedürfnis, deshalb hat der Bauherr durch ein schalltechnisches Gutachten den Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Grenzwerte an den maßgeblichen Immissionsorten (d.h. 0,5 m vor den Fensteröffnungen aller schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräume) eingehalten werden. Passive Lärmschutzmaßnahmen für Betriebswohnungen sind vorgeschrieben.

Erholung:

### Beschreibung und Bewertung:

Die Flächen rund um das Planungsgebiet weisen keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

### Auswirkungen:

Für die Erholungsnutzung des Gebietes, wird sich durch die Neuplanung keine Veränderung zum gegenwärtigen Zustand ergeben.

### Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind durch die vorgesehene Baumaßnahme nur geringe Auswirkungen zu erwarten, wenn die festgesetzten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen umgesetzt werden.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Nördlich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Einzeldenkmal (D- 1-82-123-72 Wegkapelle) das jedoch durch die Erweiterungsplanung nicht betroffen ist.

## **Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Hinblick auf geplante Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung der erweiterungsfläche nach Westen.

Von den Pflanzungen profitieren sowohl die Schutzgüter Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie im geringen Umfang Orts- und Landschaftsbild.

Andere über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Mit negativen Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, ist daher nicht zu rechnen.

## **2.2 Weitere Umweltauswirkungen**

### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:**

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden. Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

### **Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen:**

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl vorhabenexterne Ereignisse berücksichtigt als auch Ereignisse die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können. Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Gebieten eines Extremhochwasserereignisses (HQ-extrem).

Irschenberg gehört zur Erdbebenzone 0 sowie zur Untergrundklasse S. Es wurden somit keine Risiken festgestellt.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen:**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

### **Eingesetzte Techniken und Stoffe:**

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik errichtet. Über die eingesetzten Stoffe und Techniken gibt es keine Informationen.

### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie:

Zur Erzeugung der für die Gebäude benötigten elektrischen Energie ist der Einsatz von PV- Anlagen geplant.

Die Anbringung von Solar und PV-Anlagen ist mit einer Satzung geregelt

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Gebiet wie bisher durch die bestehende Bebauung sowie durch die Ausgleichsfläche mit Ruderalflur mit Einzelbäumen und einem bachbegleitenden Gehölz geprägt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser würden entfallen und das bisherige Orts- und Landschaftsbild bliebe weiterhin so bestehen

#### **4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

##### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB
- Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in den zukünftigen Grünflächen, soweit möglich
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß. PKW-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden

##### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß. PKW-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden
- Einleitung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung in ein Behandlungs- und Rückhaltebecken. Nach Absetzung und Behandlung wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Krinninger Bach eingeleitet

##### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

Für dieses Schutzgut sind keine Vermeidungsmaßnahmen geplant

##### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere

- Zäune dürfen nur ohne Sockel angelegt werden, damit Tierwanderungen möglich sind
- Bepflanzung der westseitigen Böschung mit heimischen Bäumen und Sträuchern

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Bepflanzung der westseitigen Böschung mit heimischen Bäumen und Sträuchern

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch

- Passive Lärmschutzmaßnahmen für Betriebswohnungen

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für dieses Schutzgut sind keine Vermeidungsmaßnahmen geplant

## 4.2 **Ausgleichsmaßnahme**

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Gem. Leitfaden sind für den Ausgleichsbedarf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen- und Tiere sowie Landschaftsbild zu bewerten.

Bedeutung der Eingriffsfläche:

<b>Schutzgut</b>	<b>Ausgangszustand</b>	<b>Beschreibung / Begründung</b>
Boden	mittel (II)	Anthropogen überprägter Boden
Wasser	gering (I)	Kein wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer, kein grundwasser-geprägter Boden
Klima/Luft	gering (I)	Fläche ohne kleinklimatische wirksamer Luftaustauschbahnen
Pflanzen/Tiere	mittel (II) bis hoch (III)	Bisherige Ausgleichsfläche: Ruderalfläche mit Binsen und Hochstauden sowie Erlen- Solitär- bäumen und gewässerbegleitendes Gehölz
Orts- und Landschaftsbild	gering (I)	Erweiterungsfläche am Rande eines bestehenden Gewerbegebietes

Aufgrund der o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine mittlere bis hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II bis III) auf.

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

#### a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

Der Erweiterungsbereich liegt zu einem Teil auf einer Ausgleichsfläche, welche mit Binsen und einer nitrophytischen Hochstaudenflur sowie mit mehreren neugepflanzten Erlenbäumen und einem bachbegleitenden Gehölz bestanden ist (ca. 3.064 m<sup>2</sup>)  
Ein kleinerer Teil des Erweiterungsgebietes außerhalb der Ausgleichsfläche liegt auf einem Bereich, welcher mit einem bachbegleitenden Gehölz bestanden ist (520 m<sup>2</sup>).

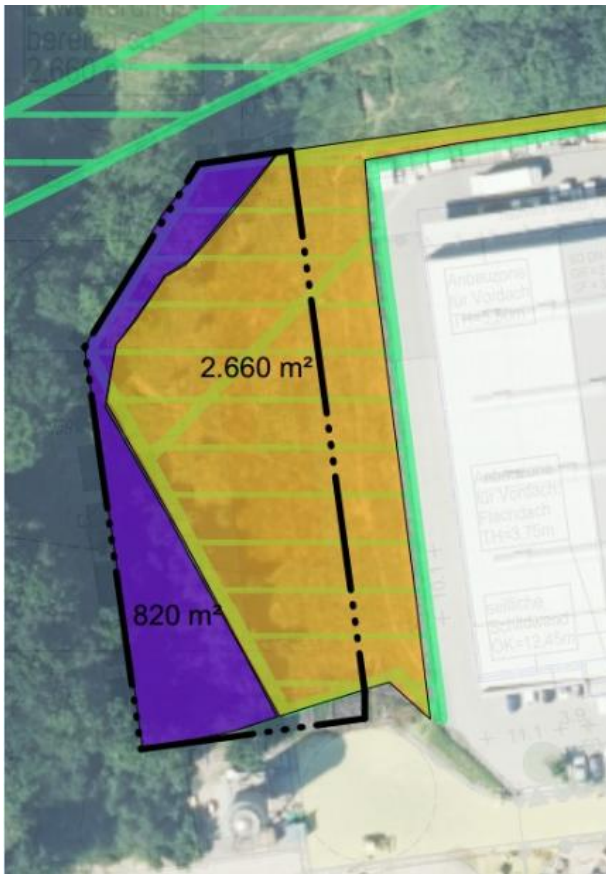
#### Einstufung nach Kategorien:

Bisherige Ausgleichsfläche mit Bestand  
"Ruderalfläche mit Binsen und Hochstauden  
sowie Erlen- Solitärbäumen" (ca. 2.660 m<sup>2</sup>)

**Kategorie II**

Bachbegleitendes Gehölz (ca. 820 m<sup>2</sup>)

**Kategorie III**



#### b) Einstufung des Plangebietes entsprechend Planung Bebauungsplan

Auf der Fläche des zukünftigen Gewerbegebietes ist eine Bebauung mit **hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad** geplant (GRZ >0,35). Dies entspricht **Typ A**.

c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs

Laut Matrix im Leitfaden der LfU ist für die Flächen nach Kat. II das Feld A II mit einem Kompensationsfaktor von **0,8 - 1,0** anzuwenden.

Laut Matrix im Leitfaden der LfU ist für die Flächen nach Kat. III das Feld A III mit einem Kompensationsfaktor von **1,0 - 3,0** anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im Planungsgebiet, wie z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze, Versickerung der anfallenden Dachabwässer auf dem Baugrundstück, sowie einer Eingrünung des Gebietes im Westen wird für die Fläche nach Kat. II ein Ausgleichsfaktor von 0,9 und für die Flächen nach Kategorie III ein Ausgleichsfaktor von 1,0 angesetzt

<b>Flächen Feld A II (gelb)</b>	$2.660 \text{ m}^2 \times 0,9 =$	<b>2.394 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen Feld A III (violett)</b>	$820 \text{ m}^2 \times 1,0 =$	<b>820 m<sup>2</sup></b>
		<b>3.214 m<sup>2</sup></b>

Zusätzlich wird ein Ersatz für die bisherige Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 3.064 m<sup>2</sup> benötigt.

Ausgleichsbedarf:

Ausgleich nach Leitfaden:	<b>3.214 m<sup>2</sup></b>
<u>Ersatz der bisherigen Ausgleichsfläche</u>	<u><b>3.064 m<sup>2</sup></b></u>
	<b>6.278 m<sup>2</sup></b>

Die Gesamtausgleichsverpflichtung für die 19. B- Plan- Änderung Salzhub beträgt **6.278 m<sup>2</sup>**.

d) Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche liegt auf der Flurnummer 1774/3 der Gemeinde und Gemarkung Baiern im Landkreis Ebersberg.

Sie befindet sich in der Naturraum- Haupteinheit D66 Voralpines Moor- und Hügel- land, genauso wie die Eingriffsfläche. Auch die Naturraum- Einheit ist mit 038 (Inn- Chiemsee- Hügelland) ist dieselbe.

Nach Absprache mit Herrn Faas von der UNB, LRA Miesbach sowie Herrn Erl von der UNB, LRA Ebersberg ist es möglich den erforderlichen Ausgleich auf der genannten Flurnummer auszuführen.

Bei der Flurnummer 1774/3 der Gemeinde und Gemarkung Baiern handelt es sich um eine Fläche, welche bis vor kurzem als Freizeitgrundstück genutzt wurde.

Die trapezförmige Fläche liegt in einer Waldlichtung.

Westlich schließt ein in Teilen kürzlich aufgeforsteter Waldbereich an. Im Norden liegt ein Fichtenforst. Westlich befindet sich ein kleines Waldstück aus vornehmlich Schwarzerlen, welches als Unterstand für das auf diesem Flurstück liegende Wildge- hege dient.

Ganz im Süden liegt ein Teich welcher durch das Einbringen einer Kunststoffolie künstlich hergestellt wurde. Der Teich scheint über keine nennenswerte Gewässer-

ökologie zu verfügen. Ein Zu- oder Ablauf konnte nicht entdeckt werden, da das Ufer komplett mit Springkraut und Strauchaufwuchs zugewuchert ist.



Die nördlich anschließende Wiese wurde bis letztes Jahr gemäht, beginnt aber nun zu verbrachen. Springkraut wächst vor allem am östlichen Waldrand auf.



Im Nordosten befindet sich eine Hütte, welche in einem guten Zustand ist.

Am westlichen Waldrand stehen 2-3 alte Eichen welche noch zum Grundstück dazugehören. Diese alten Bäume sind hervorragend als Biotopbäume geeignet.







Da bei der Neubaufäche in Salzhub auch in einem geringen Umfang in ein Gehölz eingegriffen wird, soll auf der Ausgleichsfläche am östlichen Waldrand eine geringfügige Sukzession mit Baum- und Straucharten der Waldmantelzone zugelassen werden.

Auf dem Rest der Fläche soll sich durch eine ein- bis zweischürige Mahd im Jahr artenreiches Extensivgrünland entwickeln, welches im Mosaik mit der Waldrandsukzession sowie den alten Habitatsbäumen zu einem vielfältigen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten werden kann.

Am 16.07.2018 erfolgte ein telefonisches Abstimmungsgespräch mit Herrn Erl von der Unteren Naturschutzbehörde LRA Ebersberg.

Herr Erl bestätigte die Eignung der Fläche als Ausgleichsfläche und war grundsätzlich mit den vorgeschlagenen Maßnahmen einverstanden. Er schlug vor, die bestehende Hütte als mögliche Fledermauswohnstätte zu belassen. Eine jedes Jahr alternierende 1-2 schürige Mahd wäre seiner Meinung nach vorteilhaft. Die Schnittzeitpunkte müssten entsprechend festgesetzt werden.

Wie mit dem künstlichen Teich umgegangen werden soll, möchte Herr Erl noch mit den Kollegen abklären.

Für die Ausgleichsfläche wird deshalb folgendes Entwicklungsziel festgesetzt:

Entwicklungsziel:

Artenreiches Extensivgrünland in Mosaik mit Waldrandsukzession.

Förderung von höhlenbewohnenden Tierarten durch das Belassen mehrerer alter Habitatsbäume.

Die vorgesehenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles sind:

Pflege der Wiesenfläche durch 1-2 malige Mahd im Jahr. Erster Schnittzeitpunkt erst nach dem 15. Juni. Jedes zweite Jahr soll zweimal gemäht werden.

Der zweite Schnittzeitpunkt liegt nach dem 1. September.

Das Mahdgut muss abgefahren werden und kann als Heu genutzt werden. Keine Düngung und keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche.

Am östlichen Waldrand ist ein ca. 5-7 m breiter Streifen als Sukzessionsbereich für aufkommende Gehölze freizulassen.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereitzustellen. Sie wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Irschenberg dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster gemeldet.

Die Ausgleichsfläche hat eine Flächengröße von 6.470 m<sup>2</sup>.  
Dadurch ist die Ausgleichsfordernis von **6.278 m<sup>2</sup>** erfüllt.

Planausschnitt (nicht maßstäblich):



## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Planung um Erweiterungsflächen im bestehenden Gewerbegebiet handelt, ergaben sich keine alternativen Planungsüberlegungen

## 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurde der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) herangezogen.

Für die Umweltprüfung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal – argumentative Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Miesbach sowie Angaben des Landschaftsplanes der Gemeinde Irschenberg verwendet.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 06.02.2018 sowie am 27.11.2018.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche wurde am 13.07.2018 besichtigt.

Eine telefonische Vorbesprechung der Ausgleichsfläche mit Herrn Erl von der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Ebersberg fand am 16.07.2018 statt.

Herrn Faas von der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Miesbach wurde per Mail am 17.07.2018 über das Vorgespräch informiert.

Technische Schwierigkeiten und Kenntnislücken gab es keine.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Generell ist es sinnvoll die Überwachung auf solche Umstände zu konzentrieren, die bereits dem Umweltbericht zu Grunde lagen und bei denen Prognoseunsicherheit besteht.

Unerwartet können aufgrund der differenzierten Bodenverhältnisse dann Folgeeffekte eintreten, wenn die Versickerungsleistung der Böden im Baugebiet nicht den Erwartungen entspricht. Entsprechende erforderliche Versickerungseinrichtungen wie Versickerungsschächte sind dann eventuell nachzurüsten.

Weiterhin soll auf den geplanten Ausgleichsflächen nach einer Frist von ca. 5 Jahren überprüft werden, ob die vorgesehenen Pflegemaßnahmen zur Erreichung des jeweiligen Entwicklungszieles der Flächen dienen.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Betroffenheit der Schutzgüter ist aus nachfolgender Tabelle abzulesen

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubed. Auswirkung</b>	<b>Anlagebed. Auswirkung</b>	<b>Betriebsbed. Auswirkung</b>	<b>Ergebnis bez. auf die Erheblichkeit</b>
Boden	hoch	gering	gering	hoch
Wasser / Oberflächengewässer	mittel	keine	keine	mittel
Wasser / Grundwasser	gering	keine	keine	gering
Klima / Luft	gering	keine	keine	gering
Pflanzen / Tiere	mittel	keine	keine	mittel
Orts- und Landschaftsbild	gering	keine	keine	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	keine	keine	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Es ist ersichtlich, dass die Planung bezogen auf die Schutzgüter, Klima / Luft, , Orts- und Landschaftsbild und Mensch keine oder aber nur geringe Auswirkungen haben wird (dies gilt bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen).

Die meisten Auswirkungen entstehen durch den Baubetrieb.

Lediglich für das Schutzgut Boden ergeben sich Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit, und dies vor allem während der Bauzeit durch das Abschieben, Verdichten und Versiegeln des Bodens.

Für das Schutzgut Wasser sowie Pflanzen / Tiere ergeben sich Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit.

Wie unter Punkt 4.1 dargestellt sind zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe vorgesehen.

Die unter Punkt 4.2. bezeichneten, demnach verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Berechnung kompensiert.

Die geplante Ausgleichsfläche liegt auf der Flurnummer 1774/3 der Gemeinde und Gemarkung Baiern im Landkreis Ebersberg.

Sie befindet sich in der Naturraum- Haupteinheit D66 Voralpines Moor- und Hügel- land, genauso wie die Eingriffsfläche. Auch die Naturraum- Einheit ist mit 038 (Inn- Chiemsee- Hügelland) dieselbe.

Nach Absprache mit Herrn Faas von der UNB, LRA Miesbach sowie Herrn Erl von der UNB, LRA Ebersberg ist es möglich den erforderlichen Ausgleich auf der genannten Flurnummer auszuführen.

Bei der Flurnummer 1774/3 der Gemeinde und Gemarkung Baiern handelt es sich um eine Fläche, welche bis vor kurzem als Freizeitgrundstück genutzt wurde.

Die trapezförmige Fläche liegt in einer Waldlichtung.

### Entwicklungsziel:

Artenreiches Extensivgrünland in Mosaik mit Waldrandsukzession.

Förderung von höhlenbewohnenden Tierarten durch das Belassen mehrerer alter Habitatsbäume.

Die vorgesehenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles sind:

Pflege der Wiesenfläche durch 1-2 malige Mahd im Jahr. Erster Schnittzeitpunkt erst nach dem 15. Juni. Jedes zweite Jahr soll zweimal gemäht werden.

Der zweite Schnittzeitpunkt liegt nach dem 1. September.

Das Mahdgut muss abefahren werden und kann als Heu genutzt werden. Keine Düngung und keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche.

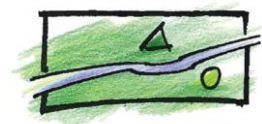
Am östlichen Waldrand ist ein ca. 5-7 m breiter Streifen als Sukzessionsbereich für aufkommende Gehölze freizulassen.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereitzustellen. Sie wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Irschenberg dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster gemeldet.

Die Ausgleichsfläche hat eine Flächengröße von 6.470 m<sup>2</sup>.

Dadurch ist die Ausgleichsfordernis von **6.278 m<sup>2</sup>** erfüllt.

Auftragnehmer:



Umwelt und Planung  
S. Schwarzmann  
J. Schneider  
Landschaftsarchitekten  
Münchenerstr. 48  
83022 Rosenheim  
Tel.: 08031-220 51 84

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Schwarzmann'.

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann