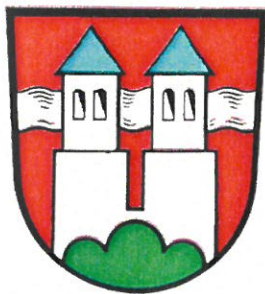


BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 20  
GEWERBEGEBIET „AM ECKFELD-OST“

mit integrierter Grünordnung



Gemeinde Rott am Inn

Landkreis Rosenheim

Regierungsbezirk Oberbayern

Fassung, Vorentwurf 16.10.2008  
Entwurf 29.01.2009

## **GLIEDERUNG**

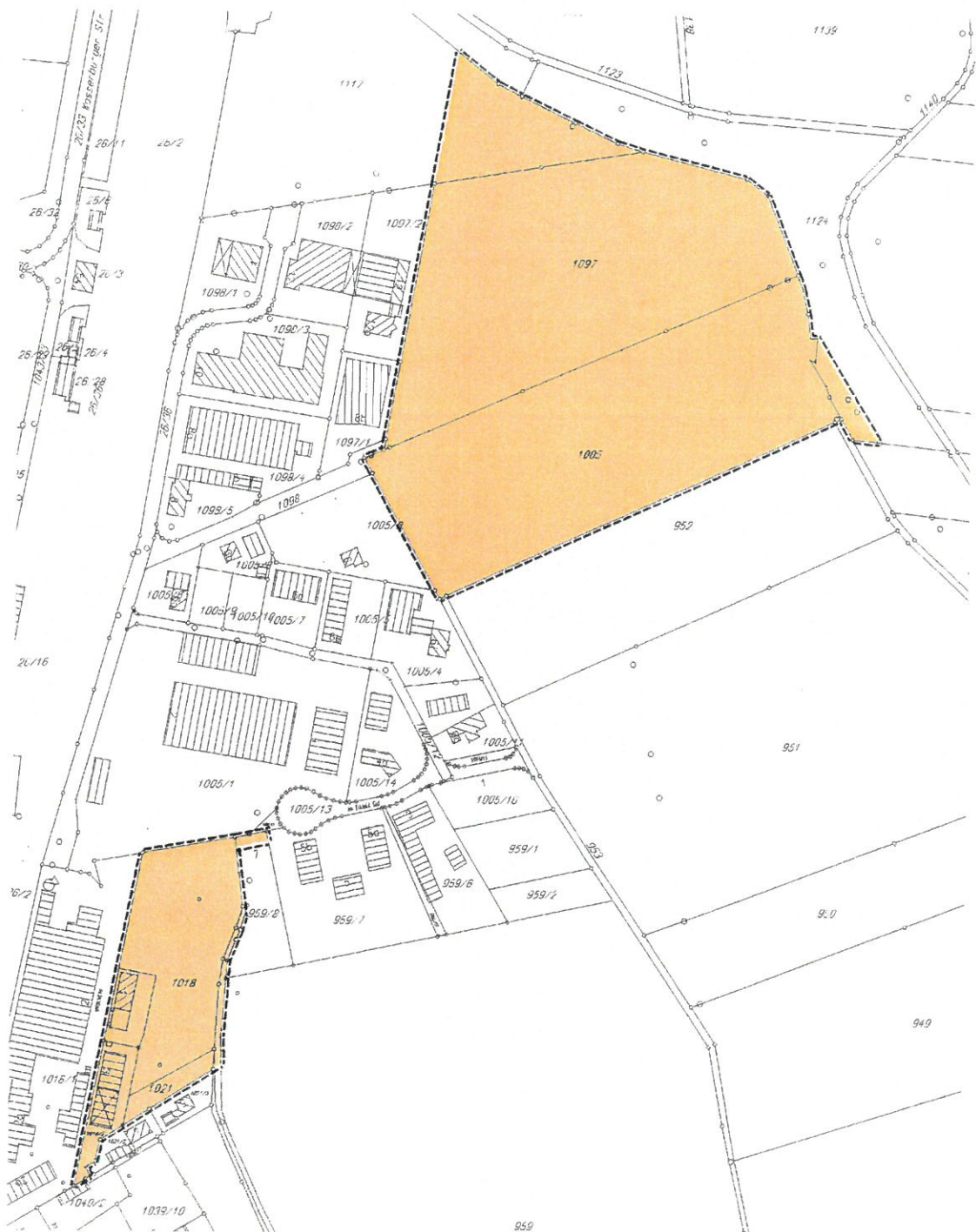
1. Lage und Geltungsbereich
2. Vorgaben anderer Planungen
3. Ziele und Vorentwurf Bebauungsplan
4. Umweltbericht, Grünordnung, Eingriffsregelung
5. Flächenbilanz

# 1. Lage und Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im östlichen Gemeindegebiet zwischen der ortsbildprägenden Hankante und der B15 direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Eckfeld“.

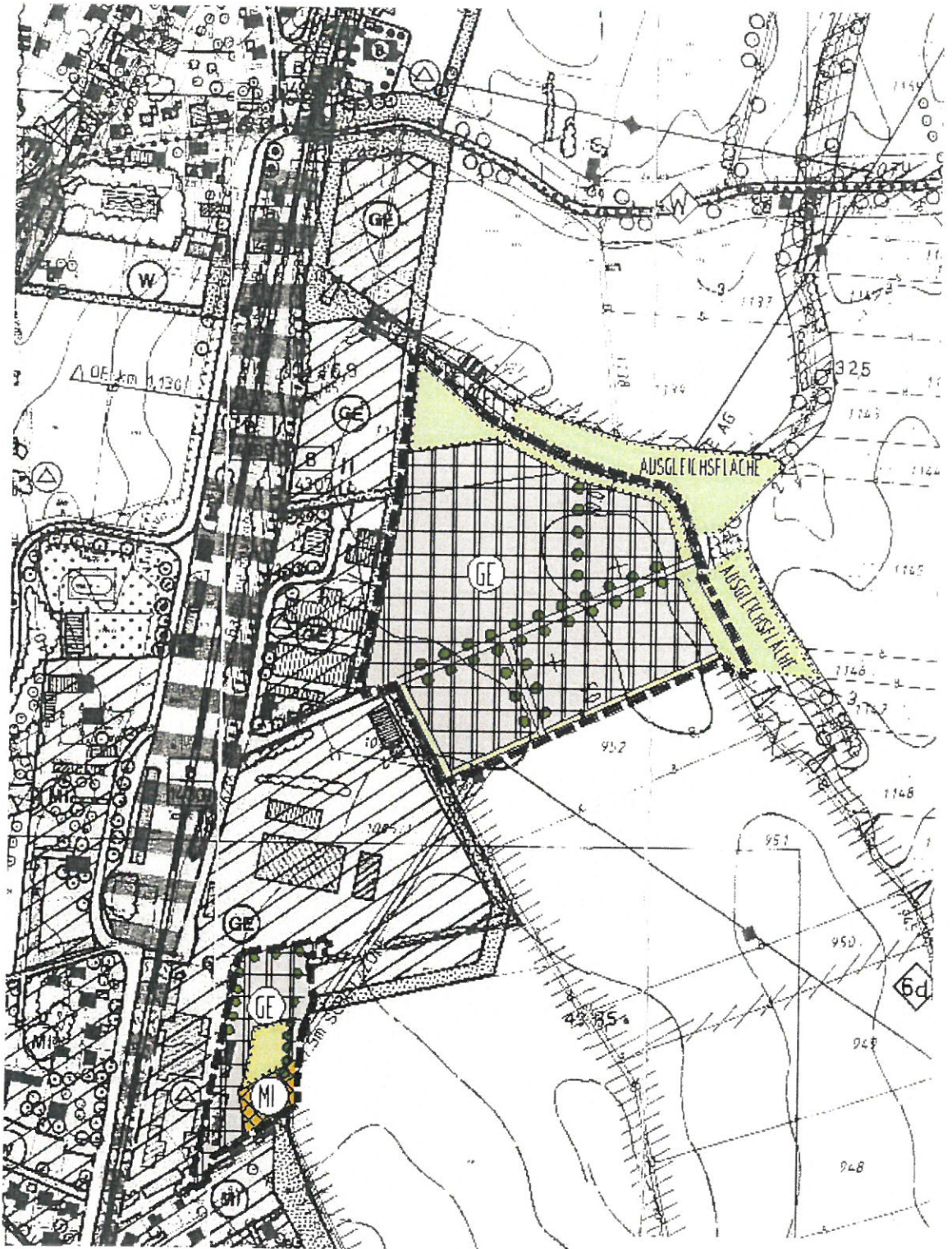
Das Gelände ist eben im östlichen Bereich (Grünanlage) befindet sich eine Hangkante von ca. 5,0 M.

## Lageplan:



## 2. Vorgaben anderer Planungen

Auszug aus der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung:



## **3. Ziele und Entwurf Bebauungsplan**

### **3.1 Planungsanlass und Auftrag**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Eckfeld-Ost“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Vorausgegangen war ein Teilerwerb des Geländes und Grundstücksverhandlungen durch die Gemeinde.

Die Fläche „Am Eckfeld-Ost“ soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, da der Bedarf an größerer zusammenhängender Gewerbefläche in der Gemeinde vorhanden ist. Zudem kann in Zusammenhang mit den Straßenplanungen bei der Verbindungsstraße zur B 15 im Norden eine direkte Anbindung dieses Gebietes und des gesamten Gewerbegebietes „Am Eckfeld“ an die B 15 über die Staatsstraße 2079 geschaffen werden, ohne dass die Erschließung durch Wohngebiete geführt werden muss.

Der eigenständige süd-östliche Bereich des Geltungsbereiches (GE 5 und Mischgebietsfläche) befindet sich größtenteils in privater Hand. Durch Grundstückstausch kann hier die Möglichkeit geschaffen werden, neben den neuen Bauflächen (Gewerbe- bzw. Mischgebiet) auch das Grundstück Flur Nr. 1021/3 Gemarkung Feldkirchen zu erschließen.

### **3.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen mit den Flur Nrn. 1097, 1005, 1117 Teilfläche, 1124 Teilfläche, bzw. Flur Nr. 1018, 1021, 1018/2, 959/8 Teilfläche, 959 Teilfläche und 960 Teilfläche (alle Flur Nr. Gemarkung Feldkirchen).

Die Grundstücke im gesamten nördlichen Geltungsbereich (GE 1 bis GE 4) hat die Gemeinde Rott a. Inn erworben. Eine förmliche Bodenordnung (Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB) erscheint daher nicht erforderlich.

### **3.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die überwiegende Fläche des Geltungsbereiches ( gesamter Teil Nord ) als Landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen so dass zur geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Eckfeld-Ost“ beschlossen wurde.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

### **3.4 Erschließung**

Die Erschließung mit Kanal, Wasser, Strom, Telefon ist in der Form gesichert, dass eine neue Infrastruktur (neue interne Erschließungsstraße mit weiterer

Anbindung an die Staatsstraße 2079 / B 15) in Anbindung an das bestehende Netz aufgebaut wird.

Im Zuge der Straßenplanung wird auch die gesamte Entwässerung des Gewerbegebietes überprüft. Eine groß angelegte Regenrückhaltung in unmittelbarer Höhe zum Zainachgraben ist bereits in Planung. Die Versickerung im Baugebiet sollte auch über die „belebten Oberflächenzonen“ erfolgen (Muldenversickerung).

Die im Geltungsbereich befindliche Freileitung der „e.on“ wird nach Zusage des Unternehmens im Rahmen der Erschließungsplanung in die Erde verlegt. Kostenträger ist die „e.on“.

### **3.5 Erläuterung der Festsetzungen**

#### **3.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Gesamtgebiet wird als Gewerbegebiet sowie im südlichsten Bereich als Mischgebiet festgesetzt.

Für das Maß der baulichen Nutzung wurden in der Nutzungsschablone die max. GRZ und GFZ sowie die max. Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Diese orientieren sich grundsätzlich an den Festsetzungen des bestehenden Gewerbegebietes im Westen des Plangebietes. Eine maßvolle und sinnvolle Weiterentwicklung ist somit gegeben.

Für das Gebiet GE 1 (Teilfläche aus Grundstück Fl.Nr. 1097 Gemarkung Feldkirchen) wurde aufgrund der notwendigen Gebäudestruktur des künftigen Erwerbers die max. Wandhöhe auf 9,50 M erhöht, die max. Breite des Gebäudes jedoch auf max. 40.0 M begrenzt. In diesem Zusammenhang sind zusätzliche Pflanzungen von Großbäumen an der Grundstücksgrenze festgesetzt worden.

#### **3.5.2 Bauweise**

Da in Gewerbegebieten oft Gebäude geplant werden die mehr als 50 m besitzen und trotzdem auch die Möglichkeit zur Errichtung von kleineren Gebäuden gegeben sein soll, ist eine offene und/oder geschlossene Bauweise zulässig. Zudem bietet sich auch die Möglichkeit, größere zusammenhängende Hallenflächen zu errichten. Entsprechende Gliederungen zur besseren Gestaltung und Einfügung größerer Gebäude sind in den Festsetzungen aufgenommen.

### **3.6 Auswirkungen der Planung**

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes mit der neuen inneren Erschließungsstraße sowie der weiteren Anbindung an die Staatsstraße 2079 bzw. an die B15 wird eine deutliche Verringerung des Verkehrs über die bisherige Erschließungsstraßen, die auch durch Wohngebiete führen, erreicht.

In den neuen Gewerbegebietsflächen wird in kürze mit dem Bau begonnen. Mit dem Verkauf des Gebietes GE 1 (Teilfläche aus Grundstück Fl.Nr. 1097) und Teil des GE 4 (Teilfläche aus Grundstück Fl.Nr. 1005) an heimische Betriebe werden

ca. 50% der neu geschaffenen Gewerbeflächen zur Deckung des unmittelbaren Bedarfes zeitnah weitergegeben.

Im süd-westlichen Teilbereich stehen neben der unter Punkt 3.1 erwähnten Lösung der Erschließungsthematik auch weitere Gewerbeflächen sowie eine Mischgebietsfläche als Übergang zu dem bestehenden Mischgebiet im Süden zur Verfügung.

## **4. Umweltbericht**

**Grünordnung**

**Eingriffsregelung**



## Inhalt

Umweltbericht .....	2
1. Einleitung .....	2
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	2
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung .....	2
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	2
SCHUTZGUT BODEN .....	3
SCHUTZGUT KLIMA / LUFT .....	3
SCHUTZGUT WASSER .....	4
SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN .....	4
SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN) .....	5
SCHUTZGUT LANDSCHAFT .....	6
SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER .....	6
WECHSELWIRKUNGEN .....	6
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	7
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	7
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	7
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich .....	7
5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	8
6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	8
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	8
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	8
Anhang .....	10
<i>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</i> .....	10
<i>Anlage Kartenmaterial</i> .....	12

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das bestehende Gewerbegebiet „Am Eckfeld“ wird nach Osten mit dem Gewerbegebiet „Am Eckfeld-Ost“ erweitert. Zudem wird mit einer neuen Erschließungsstraße eine direkte Anbindung an die ST 2079 und somit auch an die B15 geschaffen. Die momentane Erschließung des Gewerbegebiets ist sehr ungünstig. Sie erfolgt über Lengdorf den Mittelweg, die Innstraße vorbei an bestehenden Wohngebieten und über zwei Bahnübergängen, da die Bahnunterführung mit einer Höhe von 3,60m an der St 2079 für größere LKW zu niedrig ist. Mit der Neuanbindung der St 2079 an die B15 soll auch eine neue und bessere Erschließung zum Gewerbegebiet Eckfeld erfolgen und die betroffenen Wohngebiete entlasten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen mit den Flur Nr. 1097, 1005, 1117 Teilfläche, 1124 Teilfläche, bzw. im Süden Flur Nr. 1018, 1021, 1018/2, 959 Teilfläche, 959/8 Teilfläche und 960 Teilfläche.

Im nördlichen Bereich werden die Flächen bisher als Acker- und Grünlandflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich als private Grünfläche. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs umfasst 48249m<sup>2</sup> (nördlich) + 9183m<sup>2</sup> (südlich) = 57432m<sup>2</sup> (ohne Ausgleichsflächen außerhalb), wobei nur ein Teilbereich von ca. 39229 m<sup>2</sup> von einem Eingriff betroffen ist. Die restlichen Flächen dienen der Eingrünung und Aufwertung der Landschaft (Ausgleichsflächen).

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

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (EAG-Bau) im Juli 2004 ist auf Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen sind. Sie gilt für die Aufstellung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen einschließlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bietet.

Auch §8a Abs.1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, wurden hier die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan berücksichtigt.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ, dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

## SCHUTZGUT BODEN

### Beschreibung:

Das Gebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit des „Rosenheimer Beckens“ im Bereich der „Inntalerrasse von Lengdorf“. Aus geologisch-morphologischer Sicht liegt das Gebiet im „Niederterrassenschotter der Niederndorfer Stufe“. So wird das Gebiet von den sog. Landböden wie Parabraunerde, Braunerde, Pararendzina und Rendzina geprägt.

Im Bereich des Geltungsbereiches handelt sich um guten, fruchtbaren landwirtschaftlichen Boden, welcher überwiegend intensiv als Ackerfläche genutzt wird.

### Auswirkungen:

#### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der nicht bebauten Fläche vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen wird. Da es sich hier aber um eine zeitliche begrenzte Beanspruchung handelt und anschließend im Zuge der Freiraumgestaltung zurückgebaut wird, ist eine langfristige zusätzliche Bodenverdichtung durch Baumaschinen nicht zu erwarten.

Zum Bau der Gebäude, werden umfangreiche Erdarbeiten für Abgrabungen erforderlich sein. Aufschüttungen gegenüber dem derzeitigen Geländeneiveau sind zum jetzigen Standpunkt kaum zu erwarten.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ 0,6), Straßen und Zufahrten werden große Bereiche dauerhaft versiegelt bzw. teilversiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Soweit nicht funktionsbedingt notwendig, sind befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Die beeinträchtigten Flächen werden durch Ausgleichsflächen kompensiert.

#### Ergebnis:

Es sind auf Grund der Versiegelung des Bodens und Vernichtung wertvoller landwirtschaftlicher Böden Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit zu erwarten.

## SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

### Beschreibung:

Rott a. Inn befindet sich in der Westwindzone mit der Hauptwindrichtung aus Westen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt rd. 1000 – 1400 mm/a. Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Durchschnitt bei 7 – 8°C. Kleinklimatisch gesehen fungieren die betroffenen Flächen derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung.

#### Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet würde bei der Entwicklung eines Gewerbegebietes zum Teil verloren gehen. Aufgrund der direkt angrenzenden freien Landschaft und der geplanten Eingrünung, welche klimatisch betrachtet ebenso als Frischluftproduzenten fungiert, bleiben in Teilen die positiven Effekte für die angrenzende Bebauung weiter bestehen.

#### Ergebnis:

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Kleinklima auszugehen.

## SCHUTZGUT WASSER

### Beschreibung:

Grundwasser: Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim ist auf Grund der geologischen Gegebenheiten mit Schichtwasser bzw. ein oberflächennahes Grundwasservorkommen zu erwarten. Die Ergiebigkeit und Beschaffenheit des Grundwassers sind nicht bekannt. Die Grundwasserfließrichtung wird erwartet von Süd-Süd-West nach Nord-Nord-Ost. Erkundungsbohrungen und Grabungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhanden, werden aber ausdrücklich empfohlen.

Oberflächenwasser: Sind auf den betroffenen Flurgrundstücken nicht vorhanden. In unmittelbarer Nähe, östlich unterhalb der bestehenden Hangkante, verläuft der Zainachergraben. Durch Einleitungen sowie auftretendes Hangwasser wird er momentan durch Stoffeinträge (Pestizide, Nitrate, Phosphate) aus den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen belastet.

### Auswirkungen:

#### Baubedingte Auswirkungen:

Es sind keine nachhaltigen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstand können tiefer reichende Baukörper ins Grundwasser eindringen.

Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Die Grundwasserneubildungsrate wird dadurch verschlechtert. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Es ist vorgesehen, die Verkehrs- und Parkflächen soweit Funktionsbedingt nicht notwendig, mit versickerungsfähigem Material auszubilden. Das von den Verkehrsflächen und Dachflächen abfließende Wasser soll in Versickerungsanlagen über den Oberboden zur Versickerung gebracht werden. Belastetes Niederschlagswasser muss bevor es zur Versickerung gebracht wird abgefangen und vorgeklärt werden.

#### Ergebnis:

Wenn die Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, kann im Hinblick auf das Schutzgut Wasser von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden. Zumal durch das Wegfallen bzw. Reduzierung der Stoffeinträge durch die momentan intensive landwirtschaftliche Nutzung in das Grundwasser bzw. in den Zainachergraben ein positiver Effekt erzielt wird.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

### Beschreibung:

Die Flächen des Geltungsbereichs werden zurzeit als intensives landwirtschaftliches Grünland oder Ackerland genutzt. Sie ist dadurch nicht sehr reich an Arten der Tier- und Pflanzenwelt. Dagegen befindet sich nordöstlich des Geltungsbereichs eine landschaftlich und ökologisch wertvolle Hangkante mit einem amtlich Kartierten Biotop (Objektnr. 8038-0144-01, amtliche Biotopkartierung Bayern; LFU). Es handelt sich dabei um eine ursprünglich seggenreiche Nasswiesenbrache östlich der wasserzügigen Hangkante), welche in den letzten Jahren zunehmend verbuscht. Der Hang ist teilweise mit Feldgehölz aus Zitterpappel, Hasel, Pfaffenhütchen und Traubkirsche bewachsen. Sie fungiert als Teil eines Biotopverbundsystems und muss deshalb unbedingt erhalten und geschützt werden.

Bereich Fl.nr. 1018

Hier handelt es sich um ein mit alten Baum- und Heckengehölzen eingegrüntes Anwesen. Innerhalb des 5 bis 10m breiten Grüngürtels befindet sich eine intensive Rasenfläche. Der Grüngürtel ist ein wichtiger Lebensraum für viele Arten der Tier- und Pflanzenwelt und soll so weit wie möglich geschützt und erhalten bleiben.

Auswirkungen:

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage des Gewerbegebiets mit einem hohen Versiegelungsgrad führt stets zu einem Verlust an Lebensraum und Lebensraumqualität. Jedoch ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Artenreichtum an Tieren und Pflanzen sehr gering. Durch die Ausweisung eines Pufferstreifens zwischen Gewerbegebiet und Hangkante, kommt es nur zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Grünstrukturen und Biotope. Im Zuge von den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen kann sogar eine ökologische Aufwertung erfolgen. Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Bereich Fl.nr. 1018

Durch das neue Baufenster und der neuen Zufahrt muss der Grüngürtel in seiner Breite in Teilbereichen reduziert werden. Ebenso sind einige Bäume bruchgefährdet und müssen aus Sicherheitsgründen gefällt werden.

Ergebnis:

Die Umwidmung von intensiv landwirtschaftlichem Acker- und Grünland zu einem Gewerbegebiet führt zu keinem nennenswerten Verlust eines Lebensraums von Pflanzen und Tieren. Es kann von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden. Im Bereich Fl.nr. 1018 wird ein wichtiger Lebensraum für Pflanzen und Tieren in seiner Breite etwas reduziert aber in seiner Gesamtheit als Grüngürtel geschützt und erhalten. In diesem Bereich kann von einer mittleren Erheblichkeit ausgegangen werden.

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Beschreibung:

Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Die neuen Gewerbeflächen grenzen unmittelbar östliche an die bestehenden Gewerbeflächen an. Wohngebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe. Durch die momentane Erschließung des bestehenden Gewerbegebiets wird der Schwerlastverkehr hauptsächlich durch die angrenzenden Wohngebiete geleitet, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner darstellt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit verursacht der Betrieb von Baumaschinen, Abtransport von Bodenmassen und Anlieferung von Baustoffen deutliche Lärmbelastungen. Zusätzlich führt der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen. Das Bauvorhaben befindet sich jedoch nicht in der direkten Nähe zu Wohngebieten sondern grenzt an das bestehende Gewerbegebiet, so dass mit keiner nennenswerten Zusatzbelastung für Mensch und Tier zu rechnen ist.

Anlage- und Betriebsbedingte:

Durch die erhebliche Vergrößerung des Gewerbegebietes ist mit einer deutlichen Zunahme an Liefer- und Zielverkehr zurechnen, was bei der momentanen Erschließung zu weiteren unzumutbaren Beeinträchtigungen der durchfahrenen Wohngebiete zuzufolge haben würde.

Dagegen besteht die Chance, durch die geplante Neuerschließung des Gewerbegebiets, die momentane Lärmbelastung der Wohngebiete südlich des Gewerbegebiets „Am Eckfeld“ und westlich der Bahnlinie deutlich zu mindern. Ein Lärmschutztechnisches Gutachten liegt zum jetzigen Stand nicht vor.

#### Ergebnis:

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund einer Verbesserten Erschließung die Beeinträchtigung mittelbar angrenzender Wohngebiet deutlich reduziert werden kann. Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

#### Beschreibung:

Rott a. Inn befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“, mit einem abwechslungsreichen und schönen Landschaftsbild. Deshalb ist ein besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Siedlungsstrukturen in die Landschaft zu legen. Gerade der natürliche Geländesprung von ca. 5 m östlich des Bearbeitungsgebiets ist ein typisches Landschaftselement der „Inntalerrasse von Lengdorf“ und gibt die natürliche Raumgrenze für die Siedlungsentwicklung vor.

#### Auswirkungen:

##### Baubedingte Auswirkung:

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen, Kräne und dem LKW-Verkehr wird das Erscheinungsbild vorübergehend beeinträchtigen.

##### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch eine, an die bestehenden Gewerbebauten, angepasste Bebauung mit gleichen Festsetzungen bzgl. Gebäudehöhen, Anzahl der Geschosse wird das Gewerbegebiet harmonisch an die Bebauung angegliedert. Die prägnante Geländesituation mit der Hangkante im Nordosten stellt eine natürliche Bebauungsgrenze dar und ist deshalb unbedingt einzuhalten. Durch den erhabenen Standort auf dem Plateau besteht jedoch die Gefahr das bestehende Landschaftsbild erheblich zu stören. Durch das Ausweisen eines breiten Grünstreifens als Pufferstreifen zur Hangkante und zusätzliche Ausweisung von Gehölzflächen zur Ortseingrünung wird ein schonender Übergang zur freien Landschaft hergestellt. Die Fortführung der bestehenden Hangbepflanzung nach Süden im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen stärkt nicht nur die Biotopverbundwirkung sondern trägt auch positiv zur Stärkung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Die Geländetopografie kann durch neue Heckenstrukturen herausgeschält werden.

#### Ergebnis:

Trotz der Ausweisung eines großen Gewerbegebiets sind durch die Beachtung der Geländetopografie sowie gezielte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur geringe Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild zu erwarten. Es ist eine geringe Erheblichkeit auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter im Sinne des Denkmalschutzes sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden. Jedoch befindet sich im Bereich der Süd-Östlichen Grenze des Geltungsbereichs (zukünftige Ausgleichsfläche) ein Marterl aus Stein. Die Bedeutung dieses Marterls ist nicht bekannt. Seitens der Gemeinde wird vermutet, dass es sich um einen ehemaligen Grenzstein des Klosters handelt.

### WECHSELWIRKUNGEN

Zurzeit sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erkennen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans „Eckfeld Ost“ würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Bei einer Beibehaltung der aktuellen Landwirtschaft bliebe auch der ungünstige Stoffeintrag in die angrenzenden Biotope und Zainachergraben bestehen. Die Nachfrage an gewerblichen Flächen müsste an anderen Orten z.B. nördlich des vorhandenen Gewerbegebiets, entlang der Bahnlinie gestillt werden. Die Flächen befinden sich jedoch noch nicht im gemeindlichen Grundbesitz und die Frage der Erschließung ist noch nicht zur Zufriedenheit geklärt.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Darstellung einer Grünfläche zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der natürlichen Hangkante dient als Pufferstreifen und ermöglicht einen schonenden Übergang in die freie Landschaft. Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes wird durch eine Ortsrandeingrünung minimiert. Aus ökologischer Sicht kann diese zusätzliche Grünfläche mit seiner Pufferwirkung das bestehende Biotop an der Hangkante aufwerten und zu einer Verbesserung des Biotopverbundsystems führen.

Um die Belange des Umweltschutzes bereits im Vorfeld zu berücksichtigen, werden wichtige Zielsetzungen in die Grünordnung übernommen:

- Schutz und Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs durch größtmögliche Vermeidung bzw. Verminderung von zusätzlicher Bodenversiegelung.
- Verbesserung des Kleinklimas durch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation d.h. Pflanzenarten derjenigen Pflanzengesellschaft, die sich ohne Eingriff des Menschen in diesem Gebiet einstellen würden.
- Größtmöglicher Schutz und Erhaltung schutzwürdiger Gehölze
- Möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Eingrünungen

Für Umsetzung der Ziele werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen textlich und zeichnerisch festgesetzt:

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensräume, hier geschütztes Biotop nach Art. 13d BayNatschG
- Größtmöglicher Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers auf den Grundstücken in Versickerungsanlagen bzw. in Zisternen zur Wiederverwendung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenform
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.
- Eingrünung von Zufahrtsstraßen
- Eingrünung im Sinne der Ortseingrünung, Ausbildung eines harmonischen Übergangs in die freie Landschaft
- Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen. Hier markante Einzelstruktur des Reliefs (Hangkante) und Hecken / Gebüschgruppen.

#### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herange-

zogen. Die einzelnen Maßnahmen zum Ausgleich werden im Anhang differenziert nach den einzelnen Ausgleichsflächen aufgezeigt.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Es wurden keine alternativen Standorte zu einer Überprüfung herangezogen.

Die Gemeinde hat im Zusammenhang mit der Auswahl dieses Gewerbegebietsstandortes folgende Beweggründe:

- Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1097, befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde.
- Die anderen im nördlichen Planungsbereich (Bereich 1) befindlichen Grundstücke konnten kurzfristig von der Gemeinde erworben werden.
- Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets befindet sich in Ortsrandlage ohne störende Einwirkungen auf Wohngebiete.
- Im Zuge der Verlegung der St 2079 und neuen Anbindung an die B15 kann eine Erschließung des Gewerbegebiets außerhalb von Wohnbereichen erfolgen. Die geplante Gewerbefläche würde direkt an der neuen Erschließungsstraße anknüpfen.
- Für mögliche Erweiterungen der Gewerbeflächen wären Flächen nach Süden vorhanden.

## **6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Um mögliche negative Auswirkungen auf das nordöstlich angrenzende Biotop bzw. den Zainachergraben zu vermeiden, sollte die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen mind. alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen überprüft werden.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich wird aktuell als Landwirtschaftliche Fläche genutzt. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Gewerbegebiet gehen gute Acker- und Grünlandflächen verloren und die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Versiegelung wird ungünstiger. Durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie die Anlage von Versickerungseinrichtungen können die negativen Auswirkungen auf das Grundwasser etwas reduziert werden. Die Auswirkung auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund der Nutzung als intensive landwirtschaftliche Fläche einer geringen Erheblichkeit zugeordnet. Die angrenzende Biotopfläche als wichtiger Lebensraum wird erhalten und dauerhaft geschützt. Durch die Ausweisung von Pufferstreifen und weiteren natürlichen Heckenpflanzen können die vorhanden Grünstrukturen zu einem wichtigen Bauteil eines Biotopverbundsystems ausgebaut werden. Im Zuge der Ausgleichsflächengestaltung kann zugleich im Sinne des Gewässerentwicklungskonzepts der Zainachergraben ökologisch aufgewertet werden. Die Bewohner der mittelbar angrenzenden Wohngebiete werden nicht zusätzlich durch die Erweiterung des Gewerbegebiets beeinträchtigt. Durch eine neue Erschließungsstraße könnte die unbefriedigende Situation der Verkehrsbelastung sogar verbessert werden. Durch die



Beachtung der natürlichen Geländesituation sowie der Erhaltung und Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen wird versucht das Gewerbegebiet schonend in die Landschaft zu integrieren. Die nachstehende Abbildung gibt eine kurze Übersicht zu den zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	hohe Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Klima	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kulturgüter	nicht betroffen

# Anhang

## Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bedeutung der Gebiete für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Festlegung der Kompensationsfaktoren				
	Eingriffsschwere: Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)	Ausgleichs-Faktor	Eingriffsschwere: Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)	Ausgleichs-Faktor	Kompensations-Bedarf
<b>Kategorie I</b> Gebiete geringer Bedeutung (z.B. Acker, intensiv genutztes Grünland...)	<b>A I</b> landwirtschaftlich genutztes Ackerland  Fläche 1: 14046 m2 Fläche 2: 3549 m2 Fläche 3: 4341 m2 Fläche 4: 9352 m2 Zufahrten: 525 m2 Straßen: 4050 m2 Fläche 5: 1578 m2 Fläche 6: 134 m2 Fläche 10: 105 m2 Gesamt: 37680 m2	<b>0,3-0,6*</b>  hier 0,5	<b>B I</b>  Siedlungsgrün Rasen  Fläche 9: 574 m2	<b>0,2-0,5*</b>  hier 0,3	<b>BI 172 m2</b>  <b>AI 18840 m2</b>
<b>Kategorie II</b> Gebiete mittlerer Bedeutung (z.B. Siedlungsgehölze, Feldgehölze, artenreiches, extensives Grünland...)	<b>A II</b> Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Arten  Fläche 7 486 m2 Fläche 8 836 m2 Gesamt 1322 m2	<b>0,8-1,0*</b>  Hier 0,8	<b>B II</b>  ---	<b>0,5-0,8*</b>	<b>AII 1057 m2</b>
<b>Kategorie III</b> Gebiete hoher Bedeutung (z.B. natur-nahe Wälder, Bachläufe...)	<b>A III</b> Teilbereich amtl. Kartiertes Biotop Fläche 11 227 m2	<b>(1,0)-3,0*</b>  Hier 3,0	<b>B III</b>  ---	<b>(1,0)-3,0*</b>  Hier 3,0	<b>AIII 681 m2</b>
<b>Kompensationsbedarf Gesamt</b>					<b>20750 m2</b>

\* lt. Leitfaden; Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung v. Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Aufgrund umfassender Vermeidungsmaßnahmen, wird bei den Kompensationsfaktoren der Faktor 0,5 (bei AI), 0,8 (bei AII) und 0,3 (bei BI) zur Berechnung herangezogen. Bei dem Eingriff in das amtlich kartierte Biotop wurde auf Grund der Zerschneidung durch die Erschließungsstrasse der obere Faktor 3,0 herangezogen. Zur Kompensation sind folgende Maßnahmen geplant:

Zur Kompensation sind folgende Maßnahmen geplant:

Lage der Ausgleichsfläche	Beschreibung	Flächen- größe
<p>Fläche A1 Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.nr. 1117,</p>	<p><u>Ziel:</u> Entwicklung einer natürlichen Wald-bzw.Waldmantelpflanzung mit Angrenzung an bestehende Gehölzstruktur zur Verbesserung des Biotopverbundsystems. Integration der Bebauung unter Beachtung des Landschaftsbildes durch standortgerechter Gehölzpflanzungen</p> <p><u>Maßnahme:</u> Gehölzanpflanzung mit standortheimischen Arten (Orientierung an der potentiellen natürlichen Vegetation), Vogelschutz- und Nährgehölze, Abgrenzung der Ausgleichsfläche durch Einzäunung als Schutz vor Wildverbiss</p>	<p>1614m2</p>
<p>Fläche A2 Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.nr. 1097,</p>	<p><u>Ziel:</u> Schaffen einer Puffer- und Übergangszone zur bestehenden Hangbepflanzung durch Entwicklung einer extensiven Wiese.</p> <p><u>Maßnahme:</u> Extensivierung durch Abtrag der Oberbodenschicht auf max. 10-15cm und Aushagerung des Bodens durch häufigeres Mähen in den ersten Jahren. Anschließend wird reduziert auf 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr. Das Mähgut ist zu entfernen. Verzicht von Düngemitteln.</p>	<p>735 m2</p>
<p>Fläche A3 Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.nr. 1005, Fl.nr. 1124</p>	<p><u>Ziel:</u> Entwicklung eines harmonischen Übergangs zwischen Gewerbegebiet (Bebauung) und freie Landschaft. Integration der Bebauung unter Beachtung des Landschaftsbildes durch standortgerechter Gehölzpflanzungen. Entwicklung arten- und strukturreicher Hecken</p> <p><u>Maßnahme:</u> Gehölzanpflanzung mit standortheimischen Arten (Orientierung an der potentiellen natürlichen Vegetation), Vogelschutz- und Nährgehölze, Abgrenzung der Ausgleichsfläche durch Einzäunung als Schutz vor Wildverbiss</p>	<p>A3 = 1222 m2</p>
<p>Fläche A4 und A5 Ausgleichsfläche ausserhalb des Geltungsbereichs. Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.nr. 1123, Fl.nr. 1124, Fl.nr. 1140, Fl.nr. 1144, Fl.nr. 1145, Fl.nr. 1146,</p>	<p><u>Ziel:</u> Wiederherstellung und Entwicklung von, seggen- od. binsenreichen Feucht- und Nasswiesenflächen im Bereich des amtlich kartierten Biotops Entwicklung von Retentions- und Versickerungsmulden mit Entwicklungsstadien von Hochstaudenfluren, Pfeifengraswiesen u. Borstgrasrasen mit charakteristischem Arteninventar</p> <p><u>Maßnahme:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsextensivierung der intensiv genutzten landwirtsch. Grünflächen durch 1- bis 2-malige Mahd. Anfangs Aushagerungsphase mit mehrmaliger Mahd. Mähgut ist zu entfernen.</li> <li>- Verzicht auf Düngemittel, Vermeidung von Nährstoffeinträgen aus den umliegenden Ackerflächen.</li> <li>- Vernässung durch Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in die Versickerungsmulden</li> <li>- Ausbildung von flachen Retentions- und Versickerungsmulden</li> </ul> <p>Zainachgraben</p> <p><u>Ziel:</u> Renaturierung, Extensivierung des Zainachgrabens und des kleinen Entwässerungsgrabens. Ausbildung eines ca. 10m breiten Uferstreifes als Pufferzone zu den angrenzenden Ackerflächen Entwicklung standortgerechter Gehölzpflanzungen zur Aufwertung des Landschaftsbildes und Sichtbarmachung von Fließgewässerläufen.</p>	<p>A4 = 7564 m2 A5 = 4775 m2</p>

	<u>Maßnahme:</u> - Abschnittsweise Uferbepflanzung mit standortheimischen und standorttypischen Gehölzen und Hochstaudenfluren. - Naturnahe Ufergestaltung durch Verbreiterung des Profils - Abflachen von Uferstreifen, Rückbau von Uferbefestigungen bzw. unterstützende Maßnahmen für eine eigendynamische Entwicklung des Gewässerverlaufs (Mäandrierung)	
Fläche A6 Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.nr. 1018,	<u>Ziel:</u> Entwicklung einer Obstwiese mit Obstbäumen  <u>Maßnahme:</u> Anpflanzung von standorttypischen Obstbäumen, Schutz der Obstbäume vor Wildverbiss durch Verbisschutz, Pflege der Obstbäume durch Erziehung-, Erhaltung- und Auslichtungsschnitt sowie Pflege der Wiese durch 2-malige Mahd	1430m <sup>2</sup>
Fläche A7 Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs auf Teilfläche des Grundstück mit der Fl.nr. 442	<u>Ziel:</u> Entwicklung einer Obstwiese mit Obstbäumen  <u>Maßnahme:</u> Anpflanzung von standorttypischen Obstbäumen, Schutz der Obstbäume vor Wildverbiss durch Verbisschutz, Pflege der Obstbäume durch Erziehung-, Erhaltung- und Auslichtungsschnitt sowie Pflege der Wiese durch 2-malige Mahd	3410m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche**

**20750 m<sup>2</sup>**

Die Renaturierung des Zainachergrabens ist eine Maßnahme mit einer sehr hohen Kompensationswertigkeit, weshalb durchaus ein höherer Kompensationsfaktor als 1 angesetzt werden könnte. Die durch das Bauvorhaben bedingten Flächenverluste und Beeinträchtigungen sind daher aus naturschutzfachlicher Sicht somit als kompensiert zu betrachten.

Amerang, den 29.01.2009



**LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO**  
**ALEXANDER OBERBAUER**  
WALDWEG 3 • 83123 AMERANG  
TEL. 08075/185956 • FAX 185957  
E-MAIL aoberbauer@gmx.de



Alexander Oberbauer

**Anlage Kartenmaterial:**

Karte 1 Bestand /Bewertung der Schutzgüter

Karte 2 Einstufung der geplanten Nutzung und Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität

Karte 3 Kompensationsmaßnahmen

Karte 4 Externe Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.nr. 442

## 5. Flächenbilanz

Das gesamte Planungsgebiet von 57.432 M<sup>2</sup> teilt sich in folgende Bereiche bzw. Flächen auf:

<b>Planungsgebiet-Bruttobauland Am Eckfeld - Ost</b>	<b>ca.</b>	<b>48.249 m<sup>2</sup> =</b>	<b>100,0 %</b>
davon:			
- Straßenverkehrsflächen öffentlich	ca.	4.109 m <sup>2</sup> =	8,5 %
- Nettobauland inkl. Eingrünungsflächen	ca.	39.592 m <sup>2</sup> =	82,0 %
- Grünfläche öffentlich	ca.	901 m <sup>2</sup> =	1,9 %
- Ausgleichsflächen im Planungsgebiet	ca.	3.647 m <sup>2</sup> =	7,6 %
<b>Planungsgebiet-Bruttobauland Am Eckfeld - Süd</b>	<b>ca.</b>	<b>9.183 m<sup>2</sup> =</b>	<b>100,0 %</b>
davon:			
- Straßenverkehrsflächen öffentlich	ca.	882 m <sup>2</sup> =	9,6 %
- Straßenverkehrsflächen privat	ca.	194 m <sup>2</sup> =	2,1 %
- Nettobauland inkl. Eingrünungsflächen GE	ca.	5.525 m <sup>2</sup> =	60,2 %
- Nettobauland inkl. Eingrünungsflächen MI	ca.	1.153m <sup>2</sup> =	12,5 %
- Ausgleichsflächen im Planungsgebiet	ca.	1.429m <sup>2</sup> =	15,6 %

Rott am Inn,.....

Rosenheim,.....

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

  
\_\_\_\_\_  
Architekt