

# UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan

---

**Nr. 007\_3 PEITZING - DECKBLATT NR. 3**

---

DER GEMEINDE SCHÖNBERG  
LANDKREIS MÜHLDFORF AM INN  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



**BREINL.** ■ ■ ■  
landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Industriestraße 1 94419 Reisbach/Obermünchs Dorf

telefon. 08734 - 93 91 396  
mobil. 0151 - 108 198 24  
mail: info@breinl-planung.de

Datum Planstand: 05.03.2020  
Datum Druck: 17.04.20

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte</b>	<b>3</b>
2.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	3
2.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	4
2.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
2.3.1	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	4
2.3.2	Aussagen des LEP - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1)	5
2.3.3	Aussagen des Regionalplanes - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.2)	5
2.3.4	<u>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</u>	5
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt</b>	<b>6</b>
3.1	Beschreibung der Umweltprüfung	6
3.1.1	<u>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</u>	6
3.1.2	<u>Angewandte Untersuchungsmethoden</u>	7
3.1.3	<u>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung</u>	7
3.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	7
3.2.1	<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>	8
3.2.2	<u>Schutzgut Boden/Geologie</u>	9
3.2.3	<u>Schutzgut Wasser</u>	10
3.2.4	<u>Schutzgut Klima/Luft</u>	11
3.2.5	<u>Schutzgut Landschaftsbild</u>	12
3.2.6	<u>Schutzgut Mensch / Immissionen</u>	13
3.2.7	<u>Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter</u>	13
3.2.8	<u>Wechselwirkungen</u>	14
<b>4.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung</b>	<b>14</b>
4.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
4.2	Prognose bei Durchführung der Planung	15
<b>5.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich</b>	<b>15</b>
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	15
5.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	15
5.3	Eingriffsregelung	16
5.3.1	<u>Art des Eingriffs und Faktorenwahl</u>	16
5.3.2	<u>Ausgleichsfläche</u>	16
5.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	18
<b>6.</b>	<b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring</b>	<b>18</b>
6.1	Standortwahl	18
6.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	18
6.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	18
<b>7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>19</b>

## 1. Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

## 2. Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte

### 2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet (MI) am westlichen Ortsrand von Peitzing, der Gemeinde Schönberg im Landkreis Mühldorf.

Der vorliegende Bebauungsplan ändert den rechtsgültigen Bebauungsplan im Bereich der Bauparzelle 1 und erweitert diesen im Bereich der Bauparzellen 15, 16 und 17. Es sind bezogen auf die Parzellen folgende Änderung zulässig:

Parzelle 1: Änderung der Baufensters, Erweiterung/Verschiebung der Parzelle nach Westen.

Parzelle 15: Vergrößern des Baugrundstückes, Änderung des Baufensters

Parzelle 16: Bestandssicherung, erstmalige Aufnahme in den Geltungsbereich

Parzelle 17: Nachverdichtung, erstmalige Aufnahme in den Geltungsbereich

Die Neuauseisung bindet städtebaulich sinnvoll an die bestehende Bebauung an. Der vorliegende Plan schafft die Rahmenbedingungen für die im MI zulässigen Nutzungen und definiert das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich. Ziel ist, das Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Freiraumqualität in das städtebauliche Umfeld und die umgebenden Landschaftsstrukturen einzubinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine verträgliche Entwicklung sichergestellt werden. Es soll ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt werden, um die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Der vorliegende Planteil ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die bisher rechtsgültige Planung vollständig.

## **2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans**

Zur Sicherung der bestehenden Strukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt, dass nur Gebiete mit geringerer naturschutzfachlicher Wertigkeit beplant werden.

Innerhalb des Planumgriffes liegen keine Biotope. Nordöstlich des Geltungsbereiches befinden sich die Biotope 7640-0104-003 und 7640-0104-004 Biotopkartierung (Flachland) 7640-0104 Hecken im Hohlweg und Flurhecken südlich Unterweimbach und nördlich Peitzing

### Beschreibung

Die Teilflächen 3 und 4 sind Baumhecken an den beidseitigen Böschungen eines Hohlweges, der gelegentlich noch befahren wird.

Den Hauptbestand bilden kräftige, ca 50 - 75 Jahre alte Eichen, aber auch Birken und Eschen. Die dichte Strauchschicht mit Hasel und Holunder schließt sich zu einem beinahe lückenlosen Bestand.

In der Krautflora verbreiten sich dominant Gewöhnlicher Geißfuß und Echte Nelkenwurz, am Nordrand der Teilfläche 4 auch Große Fetthenne und Zypressenwolfsmilch.

Weitere Schutzgebiete liegen nicht vor. Für die geplante Bebauung auf Parzelle 17 sind teilweise Gehölzrodungen erforderlich. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Eschlbach.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am westlichen Ortsrand von Peitzing sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird einerseits die ortstypische Durchgrünung, andererseits die Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs sichergestellt und verbessert. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 2 soll die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen kompensieren.

## **2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

### **2.3.1 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung**

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Südostbayern (Region 17) sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Landschaftsplan, Natura 2000).

Einschränkende Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor. Im gemeindlichen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, dieser wird zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Parallelverfahren geändert. Weitere einschränkende Aussagen liegen im Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan nicht vor. Weiterführende Aussagen sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

## 2.3.2 Aussagen des LEP

### 7.1 Natur und Landschaft

#### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

## 2.3.3 Aussagen des Regionalplanes

### I Natur und Landschaft

#### 1 G Leitbild

Natürliche Lebensgrundlagen sind Naturgüter und Naturkräfte, die in komplexen Ökosystemen zusammenwirken. Naturschutz und Landschaftspflege haben die Aufgabe, diese natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und zu gestalten.

#### I 2.1. Z Siedlungsgebiete

Die Erweiterung und Verdichtung der Siedlungsflächen mit immer kleineren innerörtlichen Freiflächen führte vielfach zu einer Verstädterung des Wohnumfeldes mit einem Mangel an naturnahen Landschaftselementen. Gliedernde Freiflächen in Siedlungsgebieten und ihre Vernetzung mit der freien Landschaft erhöhen die ökologische Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Sie tragen wesentlich zur Wohnqualität und zur Sicherung eines günstigen Wohnumfeldes bei. [...] In ökologisch und landschaftlich empfindlichen Räumen der Region wie insbesondere in den Tälern von Inn, Isen, Attel und Rott sowie den besonders exponierten Hanglagen im tertiären Hügelland ist nur eine behutsame Siedlungsentwicklung vertretbar.

## 2.3.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild sowie die aktuellen Schutzgebiets- und Biotopabgrenzungen (FIS-Natur Online), das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Mühldorf und der Bebauungsplanentwurf zur Verfügung. Ortsbegehungen fanden im September 2019 statt. Ein Immissionsschutzgutachten liegt nicht vor.

### Vorprüfung der Schutzgebiete

<b>Merkmal</b>	<b>Betroffenheit ja/nein</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b>
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein
geschützte Biotop	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

## **3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt**

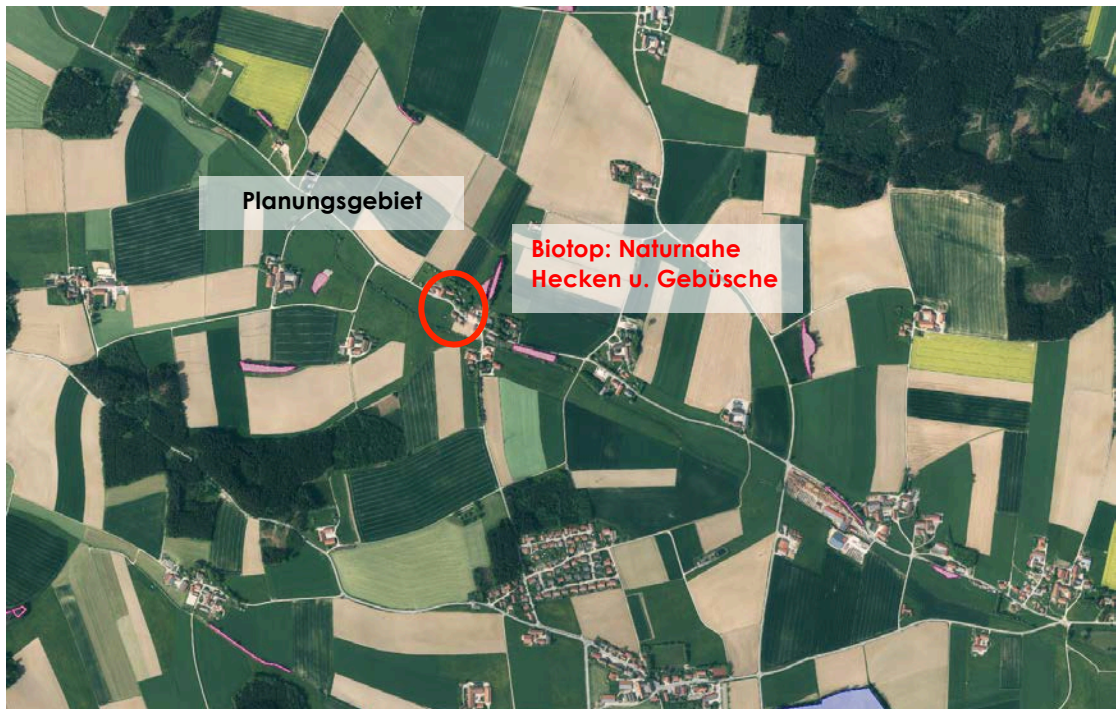
### **3.1 Beschreibung der Umweltprüfung**

#### **3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Der Ortsteil Peitzing liegt ca. 1,1 km nördlich von Schönberg in der Gemarkung Schönberg und liegt auf einer Höhe von ca. 460 m ü.NN. im Landkreis Mühldorf am Inn, Regierungsbezirk Oberbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 1278, 1278/2, 785 (Teil), 1273/1, 1273, 1268/1, 168 (Teil) und 1267/1 (Teil) schließt eine Fläche von 0,396 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch ein gewerblich genutzte Anwesen und Wohnnutzung
- Im Osten durch Wohnbebauung,
- Im Süden durch Wiesen bzw. den Eschlbach
- im Westen Wiesen / landwirtschaftlich genutzte Flächen



Luftbild mit Amtlicher Biotopkartierung (pink), Quelle FIS-Natur Online des LfU

### 3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sind, der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (FIS-Natur Online mit Schutzgebieten, Amtlicher Biotopkartierung, Ökoflächen und Orthophotos, Bayerischer Denkmatalas, ABSP Mühldorf am Inn ) sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Regionalplan (Region 17, Südostbayern) und Ortsbegehungen im September 2019.

### 3.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten.

## 3.2 **Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Bei der Beschreibung der Schutzgüter wird im Wesentlichen auf die bisher unbeplanten Bereiche eingegangen.

### 3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Das Planungsgebiet wird derzeit als **intensiv genutztes Grünland und als strukturreicher Garten** genutzt.

Innerhalb des Planumgriffes liegen keine Biotope. Nordöstlich des Geltungsbereiches befinden sich die Biotope 7640-0104-003 und 7640-0104-004 Biotopkartierung (Flachland) 7640-0104 Hecken im Hohlweg und Flurhecken südlich Unterweinbach und nördlich Peitzing.

Beschreibung

Die Teilflächen 3 und 4 sind Baumhecken an den beidseitigen Böschungen eines Hohlweges, der gelegentlich noch befahren wird.

Den Hauptbestand bilden kräftige, ca 50 - 75 Jahre alte Eichen, aber auch Birken und Eschen. Die dichte Strauchschicht mit Hasel und Holunder schließt sich zu einem beinahe lückenlosen Bestand.

In der Krautflora verbreiten sich dominant Gewöhnlicher Geißfuß und Echte Nelkenwurz, am Nordrand der Teilfläche 4 auch Große Fetthenne und Zypressenwolfsmilch.

Weitere Schutzgebiete liegen nicht vor. Für die geplante Bebauung auf Parzelle 17 sind teilweise Gehölzrodungen erforderlich. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Eschlbach.

Artennachweise geschützter Tier und Pflanzenarten innerhalb des Planungsbereiches sind nicht bekannt.

In einer Entfernung von ca. 30m und mehr südlich des Planungsgebietes verläuft das Tal des Eschlbaches mit Überschwemmungsbereichen sowie den gewässerbegleitenden Strukturen und Ufersäumen.

Bewertung / Planung:

- Durch die Bebauung kommt es zu Verlust bzw. die Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen und zu Verlust von Lebensraum.
- Durch die Neupflanzung heimischer Bäume werden siedlungsnahe und ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen.
- Es geht (Teil-)Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten durch Versiegelung und Überbauung verloren. Die vorgesehenen Pflanzungen führen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und schaffen Nahrungsflächen zum Beispiel für diverse Vogel und Fledermausarten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Arten und Lebensräume</b>	Mittel	Mittel	Gering	Mittel



### 3.2.2 Schutzgut Boden/Geologie

Bestand:

Bislang ist der Boden innerhalb des Planungsgebietes weitestgehend durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt.

Gemäß der digitalen geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1:25.000 (aus dem Bodeninformationssystem Bayern) befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten.

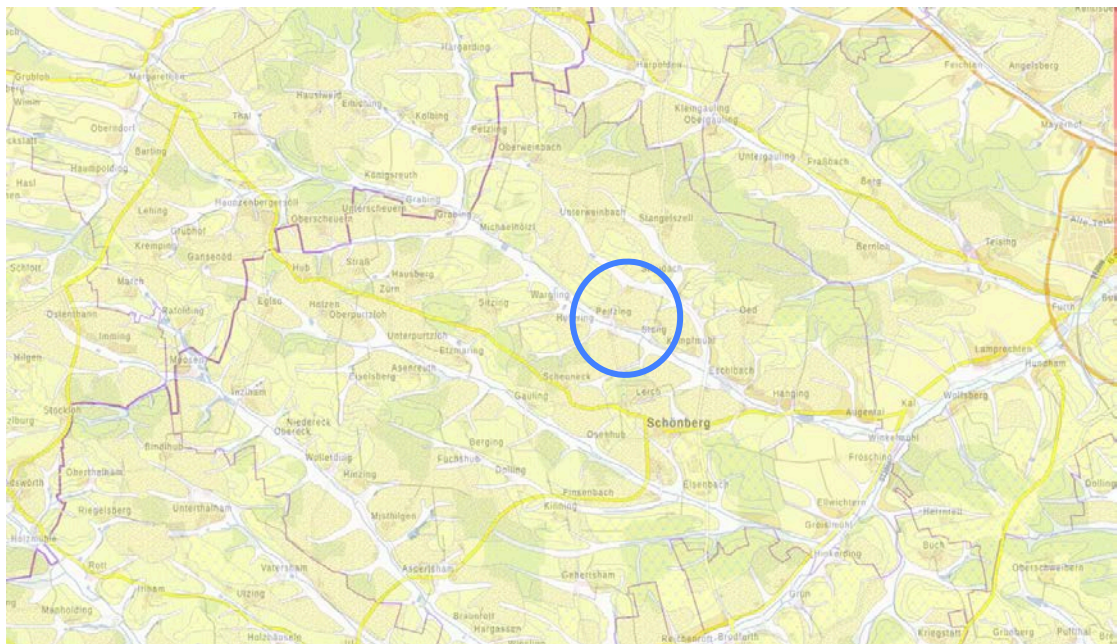


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Geo-Fachdaten-Atlas (Bodeninformationssystem Bayern)

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU		
Legendeneinheit (Kurzname)	Darstellung Abbildung	Legendentext
		Lehm umgelagert

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Die Retentions- und die Ertragsfähigkeit des Bodens sind als mittel bis hoch einzustufen.

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayern Atlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler.

Prognose:

Durch die baulichen Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese wurden jedoch auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Es gehen Landwirtschaftsflächen sowie in Bereichen von Überbauung und Versiegelung die natürliche Ertragsfunktion und Schutzfunktionen des Bodens verloren. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen wurden getroffen:

- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die Verwendung sickerfähiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Boden/ Geologie</b>	Mittel	Mittel/Hoch	Gering	Mittel

### 3.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von ca. 30m und mehr fließt der Eschlbach. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering bis mäßig (bei erhöhtem Feinkornanteil auch hoch). Die Böden im Planungsgebiet leisten einen Beitrag zur Grundwasserneubildung. Weitere Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Einheit Hydrogeologische Generallegende	Gesteinsausbildung und Merkmale	Schutzfunktions- eigenschaften
Jüngere Obere Süßwassermolasse (Hangendserie)	Sand, Fein- und Mittelkies, Schluff- und Toneinschaltungen; meist karbonatfrei; in kiesigen und sandigen Partien Grundwasserleiter mit geringer bis mäßiger Porendurchlässigkeit, (bei höherem Feinkornanteil geringer)	Mäßiges, bei erhöhtem Feinkornanteil auch hohes Filtervermögen

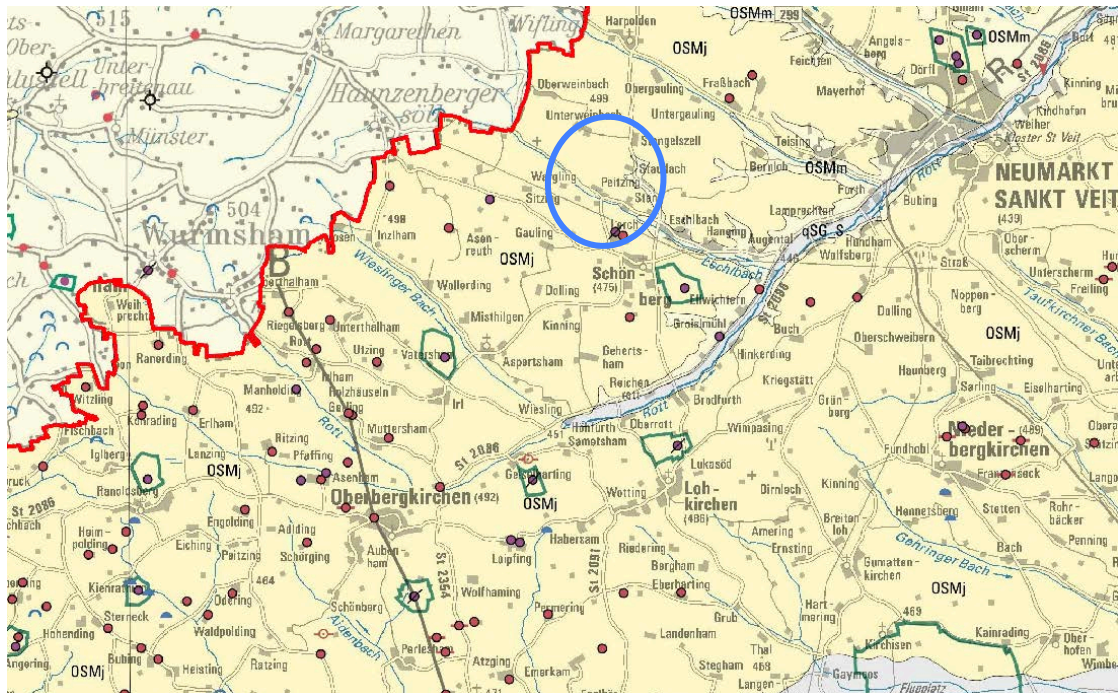


Abbildung eines Ausschnitts der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 Quelle: Geo-Fachdaten-Atlas (Bodeninformationssystem Bayern)

#### Bewertung / Planung:

- Das genannte Oberflächengewässer (Eschlbach) liegt außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Bei fachgerechter Umsetzung sind keine nennenswerten Auswirkungen sowie Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickertfähige Beläge, Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriff) bleibt die Sickerfähigkeit des Bodens teilweise erhalten. Die Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens wird in Bereichen der Bebauung und Verkehrsflächen minimiert.
- In den Grundwasserkörper wird nicht eingegriffen.
- Die Verdunstung (Evaporation) wird durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert.

#### Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Wasser</b>	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

### 3.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Der Landkreis Mühldorf am Inn ist durch das kühl-feuchte Klima des Alpenvorlandes geprägt. Die jährlichen Niederschläge nehmen von Norden nach Süden kontinuierlich zu. Für die Niederschlagsverteilung haben das nahe gelegene Alpenmassiv und die Endmoränenhügel eine entscheidende Bedeutung. Die mittleren

Jahresniederschlagsmengen liegen bei 700 – 1.000 mm an. Der Großteil der Niederschläge fällt im hydrologischen Sommerhalbjahr, was auf häufige Gewitter zurückzuführen ist. Die relative Trockenheit im Winter hängt mit der häufig auftretenden Hochdruckzone über den Alpen zusammen. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen zwischen 8,0 °C und 10,0 °C. Der gesamte Landkreis liegt im Einflussbereich des Föhns.

Das Planungsgebiet fällt von Nord nach Süd ab. Es hat durch seine Lage am Ortsrand eine gute Durchlüftung.

Der Bereich hat keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche.

Bewertung / Planung:

- Vermeidung höherer Hitze- und Staubeentwicklung durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Planungsgebiet.
- Weitgehender Erhalt des Mikroklimas durch Berücksichtigung bei Gebäudestellung und Pflanzungen, Erhalt von Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luffeuchtigkeit, Staub, Temperatur).
- Erhöhte Luftverschmutzung ist nur baubedingter Art (temporär), durch Baustellenfahrzeuge, zu erwarten.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Klima/Luft</b>	Mittel	Gering	Gering	Gering

### 3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Mit der Bebauung findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert wird und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss.

Bewertung / Planung:

- Mit den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude werden Eingriffe in die Topographie minimiert. Das Landschaftsrelief bleibt erhalten.
- Die festgesetzten Baufenster sichern eine gewisse Durchlässigkeit des Gebietes.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung des Baugebietes verhindert einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Mit der Anbindung an eine bestehende Ortsstraße erfolgt ein behutsamer, flächensparender Eingriff.
- Die Neupflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken und zum planungsrechtlichen Außenbereich, sichern die Einbindung der Siedlungseinheit in die Landschaft.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Landschaftsbild</b>	Gering	Mittel	Gering	Gering

### 3.2.6 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Das Planungsgebiet ist im Westen und Norden umgeben von landwirtschaftlichen Flächen von denen Emissionen ausgehen, daher ist mit ortsüblichen Lärm, Staub und Geruchsbelästigung zu rechnen. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich außerdem ein Betrieb mit gewerblicher Nutzung. Im Osten wird das Planungsgebiet von Wohngebäuden umgeben. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich. Es liegt kein Immissionsgutachten vor.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Durch den Baulärm sind vorübergehende Beeinträchtigungen insbesondere auf die bestehende Siedlung zu erwarten.
- Durch die Neuplanung mit Wohngebäuden erhöht sich mit der größeren Anwohnerzahl auch das Verkehrsaufkommen. Die künftigen Verkehrsbewegungen (hier ausschließlich PKW-Verkehr) führen jedoch zu keiner signifikanten Immissionsbelastung.
- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die angrenzende gewerbliche Nutzung ist im Bestand konfliktfrei möglich. Durch das nur geringfügige Heranrücken der Wohnbebauung an den Gewerbebetrieb, im Verhältnis zum derzeit zulässigen Maßstab, wird davon ausgegangen, dass die geplanten Änderungen auch zu keiner wesentlichen Änderung des derzeitigen Zustandes führen.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Mensch/ Immissionen</b>	Mittel	Gering	Mittel/Gering	Mittel

### 3.2.7 Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe hierzu Umweltbericht Pkt. 2.3.4.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind keine Baudenkmäler im Planungsgebiet vorhanden. Südlich des Planungsgebietes befindet sich in einer Entfernung von ca.

250m jedoch das Baudenkmal D-1-83-143-19 Scheiune, syn. Stadel, syn Scheuer; Stadel, ehem. Parallelstadel des Vierseithofes mit Gitterbundwerk, 3. Viertel 19. Jh., teilerneuert.

Ein direkter Sichtbezug besteht aufgrund der umgebenden Gebäude nicht. Das Planungsgebiet wird in diese Richtung hin eingegrünt, so dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bewertung / Planung:

- Es sind ansonsten keine Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter vorhanden/ zu berücksichtigen.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter</b>	Gering	Gering	Gering	Gering

### 3.2.8 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt.

Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

## 4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

### 4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Der Bedarf an Bauflächen für gemischt

genutzte Gebäude müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

#### Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten:

Die stellt hauptsächlich die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Peitzing dar. In diesem Rahmen hat sich die Gemeinde entschieden auch eine „Nachverdichtung“ zu ermöglichen um dem Bedarf an gemischt genutzten Gebäude in diesem Bereich Rechnung zu tragen. Potentielle Bauflächen stehen in Peitzing aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten nicht zur Verfügung. Für diesen Erweiterungsbereich sprechen die Ausnutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße, die Verfügbarkeit der Grundstücke und die Anbindung an den Baubestand. Im Vorfeld wurden im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für diesen Bereich mehrere Planungsmöglichkeiten geprüft. Dabei wurden der Eingriff in die Natur und Landschaft, die Nutzung einer vorhandenen Erschließung und Freihaltung eines möglichen Überschwemmungsbereiches des Eschlbaches berücksichtigt. Die getroffene Wahl basiert auf den Ergebnissen dieser Prüfung. Weiterführende Aussagen sind auch der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

## **4.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung
- Berücksichtigung von Luftaustauschbahnen
- Ortsbildtypische Gebäudetypologie
- Solitärpflanzungen in Gartenbereichen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze
- Kompakte Bauweise

### **5.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

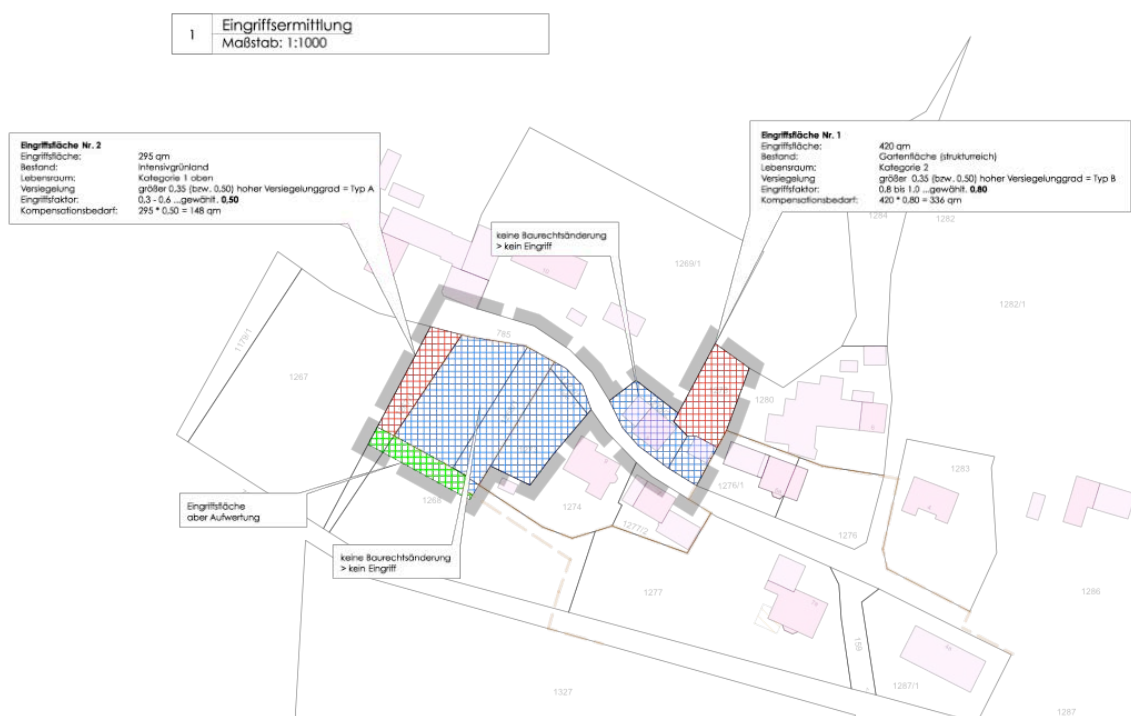
Durch die Anlage von Ausgleichsflächen können die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

### 5.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert wird und innerhalb des Geltungsbereich Nr. 2 geleistet wird.

#### 5.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl



#### Begründung der Faktorenwahl:

Die **Fläche 1** wird derzeit als Gartenfläche genutzt. Gemäß der Matrix/Bewertung des Umweltzustandes nach Schutzgütern (Leitfaden) kann die Fläche der Liste 1 b zugeordnet werden. Beim Typ A II kann der Ausgleichsfaktor zwischen 0,8 – 1,0 angesetzt werden.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für einen Versiegelungsgrad über 0,35 (bzw. 0,5) ein **Ausgleichsfaktor von 0,80** vertreten werden.



Die **Fläche 2** wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Gemäß der Matrix/Bewertung des Umweltzustandes nach Schutzgütern (Leitfaden) kann die Fläche der Liste 1 a zugeordnet werden. Beim Typ A I kann der Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 – 0,6 angesetzt werden.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für einen Versiegelungsgrad über 0,35 (bzw. 0,5) ein **Ausgleichsfaktor von 0,50** vertreten werden.

Allgemeine Ergänzungen:

Zur Berechnung der Ausgleichsfläche werden sämtliche Grundstücksflächen, die einem Eingriff/Änderung i.S. einer Verschlechterung unterliegen herangezogen.

Die geplanten Grünflächen bzw. Flächen mit bestehendem Baurecht werden nicht bilanziert, da hier kein zusätzlicher Eingriff stattfindet. (siehe hierzu auch Anlage *Eingriff/Ausgleich*).

**Kompensationsbedarf:**

<b>Eingriffsfläche 1:</b>	420 qm * 0,8	= <b>336 m<sup>2</sup></b>
<b>Eingriffsfläche 2:</b>	295 qm * 0,5	= <b>148 m<sup>2</sup></b>

---

**Gesamt:** **= 484 m<sup>2</sup>**

### 5.3.2 Ausgleichsflächen

Der Ausgleich erfolgt im Geltungsbereich Nr. 2, eine Fläche des gemeindlichen Ökokontos. Die detaillierte Beschreibung der Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen ist dem Text- und Planteil des gemeindlichen Ökokontos zu entnehmen.

Im Grundsatz sind folgende Zielsetzungen und Maßnahmen definiert.

Flurnummer(n):	107 und 108 jeweils Teilflächen
Gemarkung:	Schönberg
(Teil-)Flächen:	422,6 qm auf Fl.-Nr. 107 und 61,4 qm auf Fl.-Nr. 108
Anerkennungsfaktor:	1,0
Kompensationsfläche:	484* 1,0 = 484 qm
Entwicklungsziel:	Umwandlung eines strukturarmen Fichtenforst in einen Schwarzerlenbruchwald junger Ausprägung mit besonderer Funktion als Biberlebensraum.
Erstgestaltungsmaßnahmen:	sind bereits erfolgt
Weitere Festsetzungen:	Weitere Maßnahmen sind dem Textteil des gemeindlichen Ökokontos zu entnehmen.

**Umsetzungsbeginn:**

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss herzustellen.

**Rechtliche Sicherung:**

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des

Landratsamtes Mühldorf am Inn eingetragen; hierbei handelt es sich um ein beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.

Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

### 5.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. 5.3.1: = 484 m<sup>2</sup>

Kompensationsflächen gem. 5.3.2: **484 \* 1.0 (AF)** = **484 m<sup>2</sup>**

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von ist somit vollständig kompensiert.

## 6. Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

### 6.1 Standortwahl

Die Gemeinde erachtet den Standort der geplanten Baugebietserweiterung für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl eines Standortes des geplanten Mischgebietes spricht außerdem:

- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition bzw. Anschluss an eine bestehende Erschließungsstraße

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes bzw. dargelegt.

### 6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert.

### 6.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme ist die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Stadt Eggenfelden und / oder dem Planfertiger zu überprüfen.

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Planungsgebiet erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland.

Die Grünordnung schafft neue Lebensräume, minimiert schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna und bindet das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft ein. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden außerhalb des Vorhabensgebiets auf einer gemeindlichen Ökokontofläche ausgeglichen.

Die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt nicht vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Arten und Lebensräume</b>	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
<b>Boden / Geologie</b>	Mittel	Mittel/Hoch	Gering	Mittel
<b>Wasser</b>	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
<b>Klima/Luft</b>	Mittel	Gering	Gering	Gering
<b>Landschaftsbild</b>	Gering	Mittel	Gering	Gering
<b>Mensch / Immissionen</b>	Mittel	Gering	Mittel/Gering	Mittel
<b>Kultur- / Sachgüter</b>	Gering	Gering	Gering	Gering

*F. Breinl*

.....  
Erster Bürgermeister  
Alfred Lantenhammer

.....  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Florian Breinl Dipl.-Ing.