

## B. Umweltbericht

### 1. Einleitung

Die Gemeinde Babensham, Lkrs. Rosenheim, hat am 27.04.2017 den Beschluss zur 11. FNP-Änderung im Bereich Penzing-Neudeck gefasst. Dort sollen auf bestehenden Flächen für Landwirtschaft, Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden.

Die Änderungsfläche ist insgesamt 12,10 ha groß und soll über fünf Bauabschnitte realisiert werden. Die Bauabschnitte GE 1 bis 4 liegen nördlich der Bundesstraße B 304, sind 11,60 ha groß und umfassen folgende Grundstücke: Flur Nr. 1840, 1841, 1846, 1847, 1848, 1850/8, 1857, 1865, 1866, 1867, 1869/5 und Teilflächen der Flur Nr. 1693, 1845, 1850, 1850/2, 1850/7, 1853, 1869/2, 1869/4 u. 1882/6 der Gemarkung Penzing.

Das GE 5 liegt südlich der B 304 und, ist 0,5 ha groß und umfasst eine Teilfläche von Flur 1894 der Gemarkung Penzing. Auf dieser Fläche wurde im vergangenen Jahr ein provisorisches Quartier für Flüchtlinge (Wohncontainer) eingerichtet und erschlossen.

Im Jahr 2007 entstand hier eine kreuzungsfreie Zufahrt zur Bundesstraße B 304, wodurch dieses Gebiet überregional gut angebunden ist. Die bestehenden, damals ausgewiesenen Gewerbeflächen sind inzwischen vollständig bebaut und es gibt weitere Anfragen. Die Gemeinde möchte mit vorliegender FNP-Änderung daher neue Flächen anbieten.

### 1.2 Umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachplänen

**Der Flächennutzungsplan** i. d. F. v. 3. 8. 2000 weist die Flächen nördlich der Bundesstraße aus, als Fläche für Landwirtschaft und einen Teilbereich als Schwerpunktgebiet für den Naturschutz mit Entwickeln eines standortgerechten Laubmischwaldes.

Die Flächen südlich der Bundesstraße sind ebenfalls ausgewiesen als Fläche für Landwirtschaft.

Die Straßen bzw. die Feldwege sind als Rad- und Wanderwege gekennzeichnet.

Westl. des geplanten Gewerbegebietes sind die Flächen zur Trennung von Ortsteilen von Bebauung freizuhalten. Dies entspricht auch den Vorgaben des LEP 3.3 (B), s. u.

Auf Flur Nr. 1869/5 ist i. J. 1999 eine Ausgleichsfläche hergestellt und festgesetzt worden, ein Regenrückhaltebecken mit dauerhaftem Wasserstand und standortgerechtem Weidengebüsch.

Im **Regionalplan Nr. 18** gibt es keine besonderen Zielvorgaben für den Untersuchungsbereich.

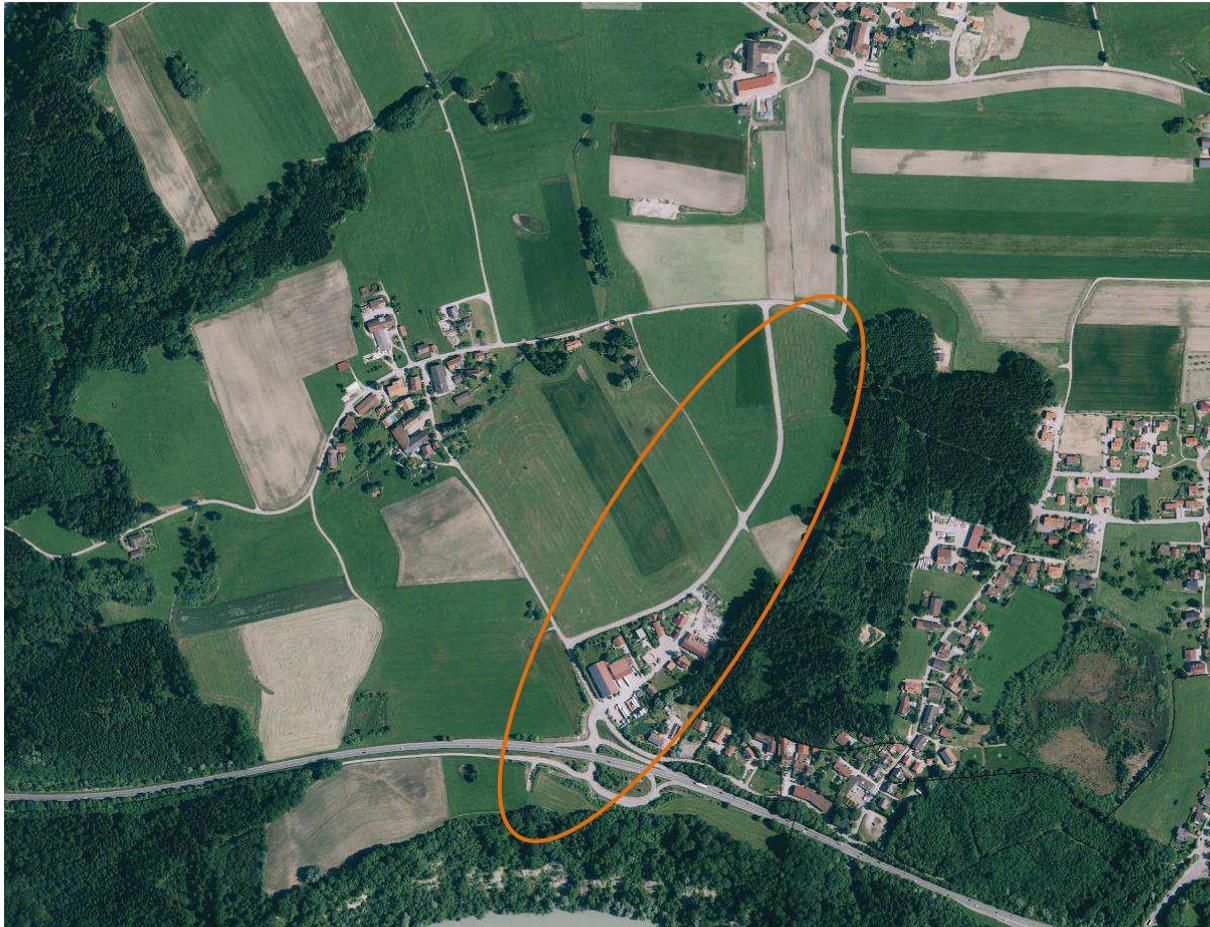
Darin wird als allgemeiner Grundsatz für die gewerbliche Wirtschaft formuliert, dass

- die natürliche Umwelt und ihren Kapitalstock an natürlichen Ressourcen zu erhalten ist
- die Wirtschaft in diesem Sinne weiterzuentwickeln ist
- die sozialen Standards so zu schaffen und zu erhalten sind, dass auch die Lebensqualität künftiger Generationen gewährleistet wird

Im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP v. 1.09.2013) heißt es:

- Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche zu verhindern, können in den Regionalplänen geeignete Gebiete als regionale Grünzüge oder geeignete Freiflächen als Trenngrün festgelegt werden. (3.3 B)

## **2. Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter im Einzelnen mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**



(Luftbild aus Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern)

Das Untersuchungsgebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Babensham und grenzt dort unmittelbar an die Leitenwälder der Innschleife von Wasserburg an. Die Bundesstraße B304 im südl. Teil des Planungsgebietes trennt das Gewerbegebiet vom Mischgebiet. Benachbarte Ortschaften sind im Nordwesten Odelsham, im Norden Würmertsham, und im Osten Penzing.

## 2.1 Klima und Lufthygiene

### 2.1.a Bestand

Die umzuwidmenden Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Gewerbegebiets liegt ein kleines Waldstück, überwiegend Fichten, an das im Süden und Osten wiederum Siedlungen und Gewerbeflächen direkt angrenzen. Nach Westen ist das Gelände offen, mit strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen und der Ortschaft Odelsham. Ca. 1 km westl. beginnt der Wald, der dann in den Leitenwald des Inns übergeht.

### 2.1.b Baubedingte Auswirkungen

> Nicht zu erwarten

### 2.1.c Betriebsbedingte Auswirkungen

> Insbesondere die im Norden geplanten großen Gewerbegebietsflächen liegen quer zur Hauptwindrichtung. Das neue Quartier wird gut durchlüftet. Der angrenzende Wald wird aber kleinklimatisch beeinflusst, da die Winde durch das neue Quartier gebremst und die Luft aufgewärmt wird. Die Fichten können anfälliger werden. Gleichzeitig hat der Wald aber auch Filterwirkung, sodass die östlichen Wohnquartiere durch das neue Gewerbegebiet nicht negativ beeinflusst werden.

#### Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> Es wird empfohlen, den Wald in einen standortgerechten Laubmischwald umzubauen, der sich an die neuen Standortbedingungen anpassen wird und dann auch seine Wohlfahrtswirkung langfristig ausüben kann.

#### **Bewertung Klima und Lufthygiene: geringer Eingriff**

## 2.2 Mensch (Lärm und Erholung)

### 2.2.a Bestand

Im Südosten grenzt bereits ein Gewerbegebiet an. Dort wird gewohnt und gearbeitet.

Die Bundesstraße wird stark befahren, gem. u. a. Zählung aus dem Jahr 2010 mit über 8000 PKW und 1200 Schwerlastfahrzeugen. Der Lärm beeinträchtigt das bestehende und das neue Quartier.

X

TKZSTNR	Jahr	Straße	Von	Bis	KFZ	PV	GV	SV	Abschnitt	Station	Bauamt
79369320	2010	B 304	Vaterstetten (K EBE 17)	Zorneding (L 2081)	17493	16271	1222	801	300	1,96	SIBA RO
79379320	2010	B 304	Baldham (westl. Zorneding)	Kirchseeon (östl. Zorneding)	14217	12498	1719	774	320	0,48	SIBA RO
79379102	2010	B 304	Kirchseeon (O)	L 2089 (Ebersberg VV)	16322	15023	1299	870	360	0,94	SIBA RO
79379100	2010	B 304	(L 2089) Ebersberg SW	(L 2080) Ebersberg	15893	14938	955	788	380	1,28	SIBA RO
79379103	2010	B 304	Ebersberg (L 2080)	Ebersberg SO (L 2080)	9267	8525	742	692	400	0,2	SIBA RO
79389301	2010	B 304	Ebersberg (L 2080)	Steinhöring (K EBE 20)	12721	11496	1225	898	420	2,6	SIBA RO
79399205	2010	B 304	Forsting (K 41)	Kreuzung mit B 15	15628	14011	1617	1373	580	1,26	SIBA RO
79399204	2010	B 304	(B 15)	Wasserburg a. Inn (L 2092)	13070	11168	1902	1547	600	1,512	SIBA RO
79399203	2010	B 304	Wasserburg a. Inn (L 2092)	Kreuzung mit K 35	8608	7375	1233	993	620	1,52	SIBA RO
79409136	2010	B 304	Amerang (K 35)	Amerang	6671	5560	1111	953	660	2,475	SIBA RO

Aus der Straßenverkehrszählung der obersten Baubehörde für Bau und Verkehr (2010)

Gemäß Darstellung im bestehenden FNP queren Rad- und Wanderwege den Untersuchungsraum. Insbesondere die Anbindung an die Innleiten ist von hoher Qualität.

Der Penzinger Weiher in der benachbarten Ortschaft Penzing hat eine öffentliche Badestelle

Die gute überregionale Anbindung, das gute Naherholungsangebot und die Nähe zur Stadt Wasserburg sind attraktive Standortfaktoren für ein Gewerbegebiet.

#### 2.2.b Baubedingte Auswirkungen

> Das Gewerbegebiet wird über 5 Bauabschnitte in einem Zeitraum von ca. 10 Jahren entwickelt. Das bedeutet eine langjährige Bautätigkeit, mit den üblichen Beeinträchtigungen wie z.B. Baulärm.

##### Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> die Quartiere der einzelnen Bauabschnitte sind so dimensioniert, dass die Bebauung dort jeweils zeitnah erfolgen kann. Die Weiterentwicklung und Freigabe der nächsten Bauabschnitte liegt im Ermessen der Gemeinde und kann gesteuert werden. Damit kann einer Dauerbelastung durch fortwährenden Baubetrieb entgegen gewirkt werden.

#### 2.2.c Betriebsbedingte Auswirkungen

> Rückbau oder Qualitätsminderung von bestehenden Rad- und Wanderwegen

> die eher ländlich geprägte Ortschaft Odelsham wird durch das nahe gelegene neue Gewerbegebiet beeinträchtigt. Durch das leicht ansteigende Gelände in Richtung Gewerbegebiet wird insbesondere der 1. Bauabschnitt dauerhaft sichtbar bleiben.

##### Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> der Fußweg entlang der Innleiten bleibt erhalten. Das Gewerbegebiet südl. der Bundesstraße wurde i. Vgl. zum Vorentwurf verkleinert, der Wiesenhang bleibt erhalten.

>> eine bis zu 20 m breite Eingrünung, des gesamten Quartiers, wird festgelegt. Damit sich ein ausreichender Sichtschutz Richtung Odelsham entwickelt, ist im Zuge der B-Planung festzusetzen, dass dort Gehölz- / Heckenpflanzungen erfolgen müssen.

>> Im 1. BA hat die Bebauung 10 - 20 m Abstand zum Wald, sodass Waldrand und Wald als Kulisse sichtbar bleiben.

>> Es wird schon im Zuge der FNP-Änderung festgelegt, dass Bäume, als Einbindung des Quartiers in die Landschaft, insbesondere in Richtung Odelsham, gleich im Zuge des 1. und 2. BA, entlang der Verbindungsstraße zu pflanzen sind,

>> Ein durchgängiger, neuer Fußweg zwischen Wald und Gewerbegebiet wertet die Qualität des Quartiers auf.

#### **Bewertung Mensch: kein Eingriff**

### **2.3 Boden und Geomorphologie**

#### 2.3.a Bestand

Gemäß Bodenschätzungskarte trifft man im Untersuchungsraum auf lehmige Sande bis stark lehmige Sande, guter Wasserstufe und Zustandsstufe 4 bis 5 vor (Skala 1 sehr gut – 7 schlecht) vor. Der Boden wird als ackerfähiger Boden eingestuft. Der Boden am östl. Waldrand ist nur für Grünland geeignet. Die Flächen werden zurzeit überwiegend ackerbaulich genutzt.

#### 2.3.b Baubedingte Auswirkungen

> Beseitigung von Oberboden und damit Zerstörung wertvollen Bodenlebens

> durch lange Bautätigkeiten und Hanglage erodiert und verschlämmt die offene Bodenfläche

Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> im Zuge der B-Planung ist eine fachgerechte Lagerung von Oberboden festzulegen und entsprechend der aktualisierten DIN 18915 u. 19639 zu behandeln.

2.3.c Betriebsbedingte Auswirkungen

> hoher Versiegelungsgrad

> Veränderung der Topographie; das fein modellierte Gelände wird großflächig überformt

> Das Mischgebiet liegt nahe der Hangkante / Innleite. Der Hang darf nicht gefährdet werden

Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> die Anordnung der Quartiere ermöglicht eine weitgehende Erhaltung der Topographie. Dies ist im Zuge des B-Planes zu untersuchen, nachzuweisen und festzusetzen.

>> durch die Festsetzung eines 10 bis 20 m breiten Grünstreifens am östl. Waldrand, kann dort auf die Topographie Rücksicht genommen und das Gelände in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben.

>> im Entwurf wurde der Umgriff der FNP-Änderung von insgesamt 15,7 auf 12,1 ha reduziert. Insbesondere topographisch sensible Bereiche, wie z.B. der Hang südlich der Bundesstraße wurden aus dem Umgriff herausgenommen.

**Bewertung Boden: mäßiger Eingriff**

**2.4 Grundwasser, Oberflächen- und Niederschlagswasser**

2.4.a Bestand

Das ausgewiesene Mischgebiet südl. der Bundesstraße liegt auf einer Anhöhe, direkt zwischen den steil abfallenden Innleiten und der tief eingeschnittenen Anbindung an die B 304. An der Böschungsoberkante sammelt ein Graben das Oberflächenwasser. An den Straßenböschungen, tritt Hangwasser aus. Das schmale Gelände zwischen Bundesstraße und Innleiten ist insgesamt nach Westen exponiert, weiter westlich liegen einzelne kleine Toteislöcher. Das Gelände kann hier als sensibel eingestuft werden.

Im geplanten Gewerbegebiet gibt es ein Regenrückhaltebecken, in dem das Regenwasser aus dem bestehenden Gewerbegebiet eingeleitet wird. Das Wasser steht dort, ca. 1,5 m unter OK Gelände. Bei Odelsham liegen weitere Becken und kleine Teiche.

Parallel zum geplanten Gewerbegebiet, GE 1, verläuft im Wald ein Graben, der zum Zeitpunkt der Begehung jedoch kein Wasser geführt hat. Der Graben endet an einer flachen, wasserführenden Senke im Wald.

Im weiteren Umgriff gibt es noch vereinzelt Toteislöcher und Feuchtflächen als typische Eiszeitrelikte der Endmoränenlandschaft.

2.4.b Baubedingte Auswirkungen

> Oberflächenwasser wird während der Bauzeit verschlämmt

#### 2.4. c Betriebsbedingte Auswirkungen

- > durch Versiegelung fehlende Grundwasserneubildung
- > schnelles, ungefiltertes Ableiten von Regenwasser
- > durch die Neuversiegelung und Geländebearbeitung sind Veränderungen bei den Toteislöchern und Feuchtflächen möglich

##### Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> im Zuge der B-Planung ist eine Regenwasserrückhaltung und Filterung durch geordnete Bewirtschaftung festzulegen, z.B. durch Anordnung von gemeinsamen offenen Einleitungsgräben mit hoher Filterleistung

>> im Zuge der B-Planung ist festzulegen, dass Lager- und Parkflächen mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen sind

>> im Zuge der B-Planung muss sichergestellt werden dass es keine Ableitung von ungefilterten Regenwasser aus dem Gewerbegebiet in Toteislöcher gibt.

>> die Feuchtfläche südl. der Bundesstraße hat durch die Flächenreduzierung im Entwurf (i.Vgl. zum Vorentwurf) mehr Abstand zur ausgewiesenen Bebauung und wird nicht beeinträchtigt.

**Bewertung Wasser: geringer Eingriff**

## 2.5 Flora und Fauna

### 2.5.1a Bestand - Flora

Als potentiell natürliche Vegetation stand in der Jungmoränenlandschaft (Gewerbegebiet) ein Waldmeister Tannenbuchenwald, in den wasserbeeinflussten Talräumen und Hängen standen Bergahorn-Eschenwälder und im Bereich der Innauen (Mischgebiet) ein Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald. Heute sind gemäß Flächennutzungsplan die angrenzenden Wälder „mesophile Laub- und Mischwälder“. Der Leitenwald ist insgesamt als FFH Schutzgebiet ausgewiesen.

Der Fichtenforst, östl. des geplanten Gewerbegebietes ist mit seiner standortfremden Monokultur von geringem Wert. Einzelne markante Eichen- und Laubbäume stehen am westlichen Waldrand. Die landwirtschaftliche Bearbeitung bis an den Waldrand heran schädigt allerdings die Bäume.

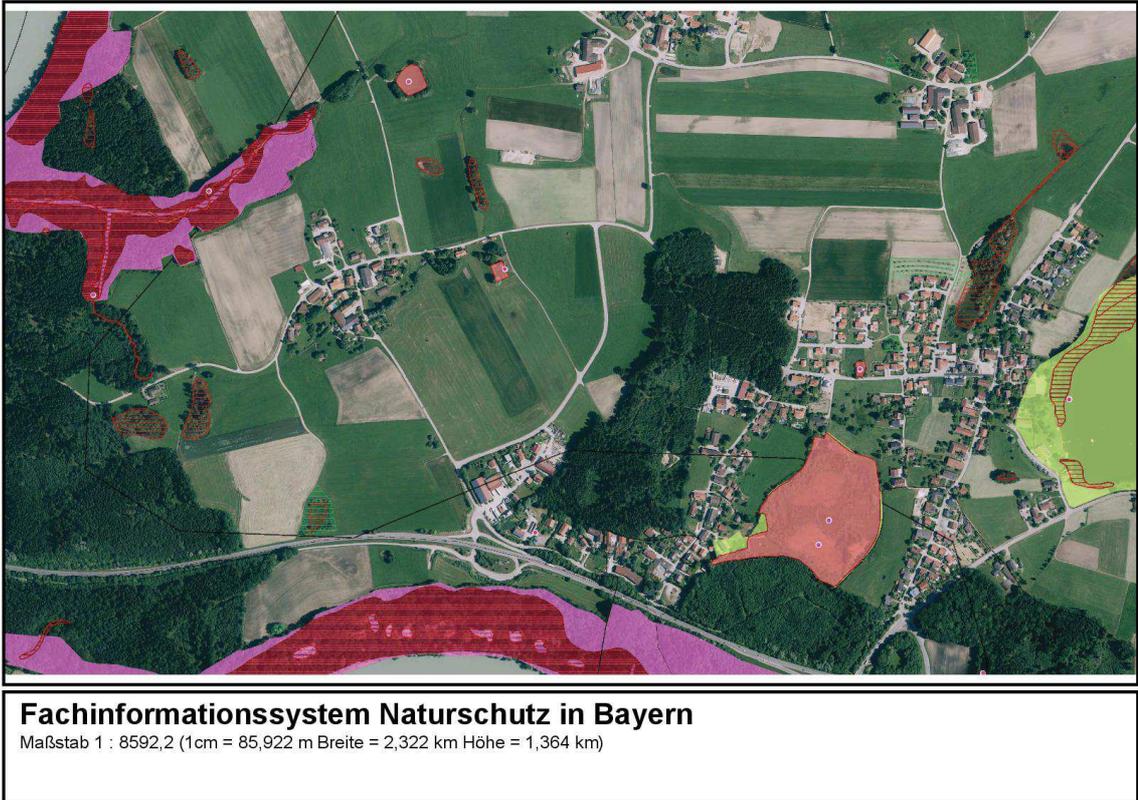
Die Toteislöcher, Feuchtflächen und Gräben sind strukturreich, mit wertvollen zu schützenden Gräser- und Krautbeständen.

Die Ausgleichsfläche mit Wasser, Seggen und Weidengebüsch hat sich gut entwickelt.

Entlang der Bundesstraße und der Anbindung bei Neudeck stehen 5 bis 10 m hohe Laubgehölze wie Feldahorn, Vogelkirschen, Robinien, Weißdorn, Hasel, Hartriegel und Liguster.

Die landwirtschaftlich genutzten Wiesen sind artenarme europäische Wirtschaftswiesen und entlang der Äcker gibt es keine Ackerrandstreifen.

Im Planungsumgriff- bzw. in den Bauquartieren selbst gibt es keine Bäume und Sträucher.



#### 2.5.1b Baubedingte Auswirkungen

> Lagerflächen am Waldrand können den Bestand beeinträchtigen

##### Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> Im Zuge der B-Planung ist der Waldrand über festzulegende Maßnahmen zu schützen.

#### 2.5.1c Betriebsbedingte Auswirkungen

> Gefährdung von wertvollen Eichen am Waldrand

##### Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> Das Gewerbegebiet hat einen Abstand zum Wald zwischen 10 bis 20 m. Die Grünflächen dort werden extensiviert, der Waldrand wird dadurch weniger beansprucht und kann sich besser entwickeln.

>> wertvolle Kleinstrukturen, Nahe der Gewerbegebietsflächen, werden als zu schützend ausgewiesen und bleiben erhalten.

>> Eingrünung und Regenwasserversickerung über Mulden und Becken führen zur Strukturanreicherung.

##### **Bewertung Vegetation: kein Eingriff**

#### 2.5.2a Bestand - Fauna

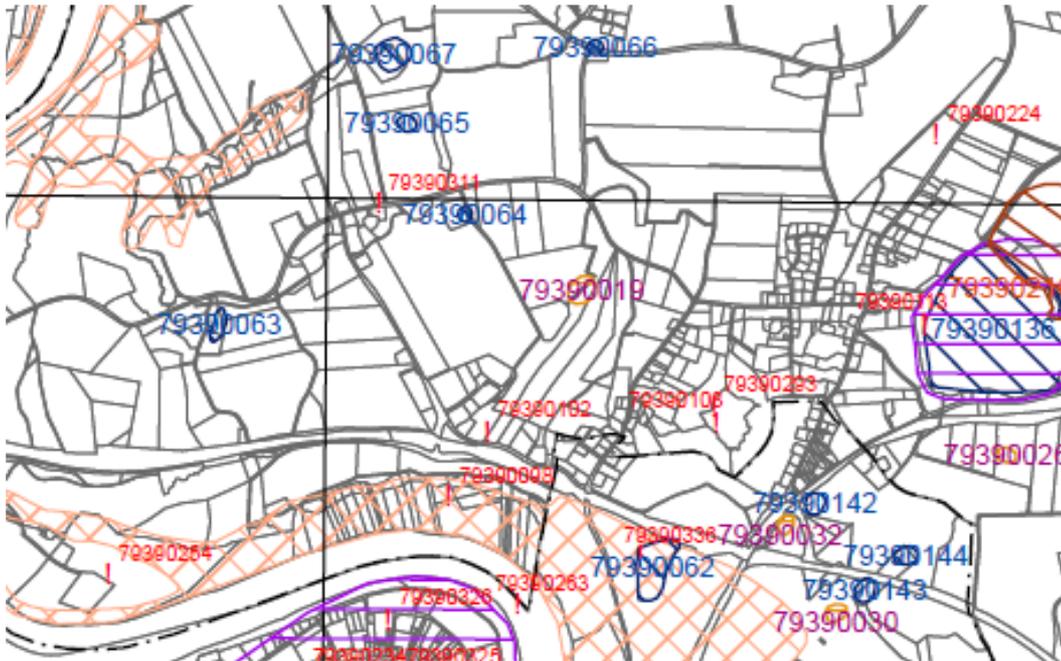
Dem Fichtenforst fehlt ein Waldmantel, in dem bevorzugt Vögel und Kleinsäugetiere leben.

Die ausgeräumte landwirtschaftliche Flur bietet wenig Deckung es fehlen Korridore zum Artenaustausch.

Insgesamt gibt es im Untersuchungsraum wenige Lebensräume.

Im Regenrückhaltebecken konnten im Frühjahr 2017 Frösche festgestellt, jedoch nicht die Art benannt werden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde bisher nicht veranlasst, da der Eingriff auf einer Fläche erfolgen wird, die ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird.



Artenschutzkartierung 2008, Planausschnitt

Pt. 7939 / 0102 Flachmoor, Sumpf mit Vierfleck Libelle, gew. Strauchschrecke,  
Gemeine Federlibelle, Sumpfschrecke, Zwitscherschrecke, Grünes  
Heupferd

/ 0019 Tümpel mit Ringelnatter, Teichfrosch

/ 0098 Trockenhang mit Furchenbienen, Wespenbienen, Mauerbienen

/ 0311 Kirche mit Fledermaus Großes Mausohr

/0064 Teich (ablassbar) mit Laubfrosch, Teichfrosch, Teichmolch

#### 2.5.2b Baubedingte Auswirkungen

> Baubedingter Schlammeintrag in Teiche und Becken kann den Lebensraum temporär gefährden

##### Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> Im Zuge der B-Planungen ist festzusetzen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in vorhandene Teiche und Becken abgeleitet wird

#### 2.5.2c Betriebsbedingte Auswirkungen

> die Bebauung verhindert den Artenaustausch (Barrierewirkung)

> Verringerung der Pufferzone vor den Leitenwäldern

### Maßnahmen zur Konfliktminderung

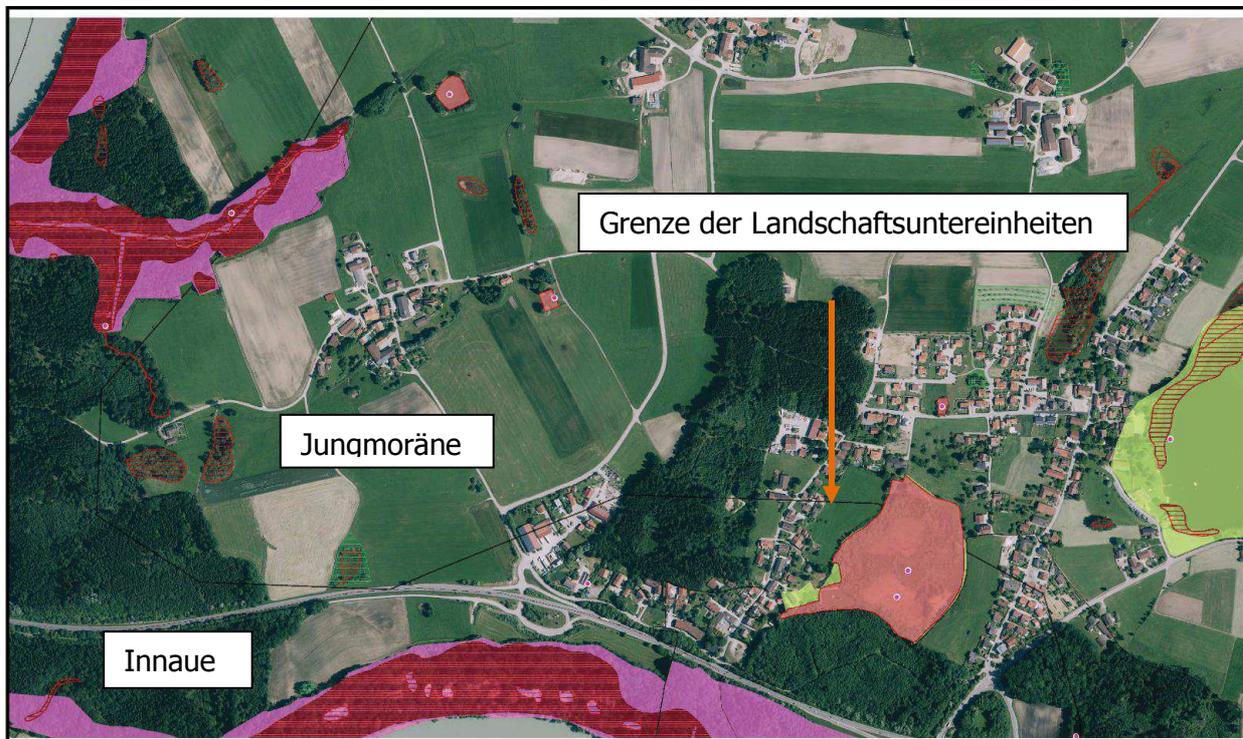
- >> im Zuge der B-Planung ist festzulegen, wie zusätzliche Regenrückhaltebecken und Gräben angelegt werden, die neue Lebensräume entstehen lassen
- >> die bandartige Eingrünung des gesamten Baugebietes schafft Korridore und ermöglicht damit einen Artenaustausch
- >> Einbindung und langfristiger Erhalt von bestehenden Feuchtflächen durch Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche

### **Bewertung Fauna: kein Eingriff**

## **2.6 Landschaftsbild**

### 2.6.a Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Nr. 038, dem Inn-Chiemsee Hügelland. Diese wurde geprägt in der Würm-Eiszeit, in der ein großer Gletscher das Inntal überdeckte. Im Flussabschnitt zwischen Wasserburg und Gars durchfließt der Inn die Endmoränen. Er wird hier von den markanten, steil aufsteigenden Leitenhängen begrenzt (Untereinheit Innaue). Die Innleite ist ein FFH Schutzgebiet. Das südlich ausgewiesene Mischgebiet grenzt unmittelbar an den steil abfallenden Leitenhang an.



### **Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern**

Maßstab 1 : 8592,2 (1cm = 85,922 m Breite = 2,322 km Höhe = 1,364 km)

Die Endmoränenlandschaft ist geprägt durch weich modellierte Moränenkuppen, wie sie auch hier im Untersuchungsgebiet vorzufinden sind (Untereinheit Jungmoränenlandschaft). Der Untersuchungsraum liegt genau im Übergang beider Landschaftsuntereinheiten. Es ist die erste offene und weitläufige Endmoränenfläche östl. der Leitenwälder.

Das Gelände ist insgesamt nach Westen exponiert aber kleinteilig modelliert und durchzogen von Gräben oder auch abflusslosen Senken, Toteislöcher in unterschiedlichen Verlandungsstadien. Die weiten landwirtschaftlichen Flächen sind ausgeräumt und strukturarm und auch die kleinen Ortschaften wenig eingegrünt. Die Orte bestanden bisher überwiegend aus landwirtschaftlichen Gebäuden. In jüngster Zeit entstehen auch dort neue Wohnsiedlungen.

#### 2.6.b Baubedingte Auswirkungen

> bis die Eingrünung wirksam ist, vergehen viele Jahre in denen das Gewerbegebiet sichtbar bleiben wird.

##### Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> Bereits in der FNP-Änderung wird festgesetzt, dass Straßenbäume entlang der Gemeindeverbindungsstraße zu pflanzen sind. Die Bäume werden daher schon die ersten beiden Bauabschnitte eingrünen. Es wird nicht erst nach dem dritten oder vierten Bauabschnitt begonnen eine wirksame Eingrünung zu entwickeln.

#### 2.6.c Betriebsbedingte Auswirkungen

> Es entsteht ein großes neues Gewerbegebiet, in unmittelbarer Nähe zum Innhochufer. Der Wechsel von der Landschaftseinheit Innaue zur Jungmoränenlandschaft wird dann von der Bebauung überlagert.

> die, über lange Strecken, un bebauten Hochufer südl. der Bundesstraße werden durch das neue Gewerbegebiet unterbrochen.

> das im rechtskräftigen FNP ausgewiesene Trenngrün wird auf ein Mindestmaß reduziert.

##### Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> Anordnung und Eingrünung des Gewerbegebietes ist aus der Topographie (Höhenlinienparallel) heraus entwickelt und weitgehend landschaftsgerecht.

>> im Vergleich zum Vorentwurf, wurde das Eingriffsgebiet südl. der Bundesstraße verkleinert, der Wiesenhang bleibt als Fläche für Landwirtschaft erhalten.

>> das Gewerbegebiet lagert sich an den Hang an und wird mit ausreichendem Abstand von der Ortschaft Odelsham ausgewiesen. Der Vorgabe des LEPs und des FNPs, Siedlungseinheiten voneinander zu trennen, wird entsprochen. Insbesondere wurde das Quartier, im Zuge der Weiterentwicklung vom Vorentwurf zum Entwurf, dahingehend verkleinert, dass der Abstand zwischen Odelsham und neuer Gewerbegebietsfläche wesentlich größer geworden ist.

**Bewertung Landschaft: geringer bis mäßiger Eingriff**

## 2.7 Kultur- und Sachgüter

### 2.7.a Bestand

Die geplante Nutzungsänderung findet auf landwirtschaftlichen Flächen statt.

Es sind keine Bodendenkmäler ausgewiesen.

2.7.b Baubedingte Auswirkungen

> Nicht zu erwarten

2.7.b Betriebsbedingte Auswirkungen

> Nicht zu erwarten

**Bewertung Kultur- und Sachgüter: kein Eingriff**

**3. Ermittlung der Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“**

Zusammenstellung und Bewertung der Schutzgüter im Einzelnen, gemäß Bestandsbewertung, s. Pt.2a

Schutzgüter	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie I	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie II	Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie III
Klima und Luft	X		
Boden	X		
Wasser	X		
Arten und Lebensraum	X		
Landschaftsbild		X	X
Mensch, Lärm und Erholung		X	

>> Der Eingriff findet in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild statt – Kategorie I oberer Wert

**4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, gemäß Pt. 2b und c**

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima	keine	gering
Mensch / Lärm u. Erholung	gering	keine
Boden	gering	mäßig
Oberflächenwasser / Grundwasser	gering	gering
Fauna und Flora	gering	keine
Landschaftsbild	gering	gering bis mäßig
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

Durch die beabsichtigte 11. FNP-Änderung wird der Naturhaushalt insgesamt geringfügig beeinträchtigt.

Im Zuge der B-Planung wird der Eingriff für die Teilbereiche südlich und nördlich der Bundesstraße unterschiedlich zu bewerten sein. Es sind die erforderlichen Ausgleichsflächen zu ermitteln und nachzuweisen. Der Faktor wird zwischen 0,3 und 0,6 liegen. Um den vorgegebenen Kompensationsfaktor zu reduzieren, müssen die Vermeidungsmaßnahmen dauerhaft gesichert werden.

**5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projektes**

Der Umweltzustand würde sich durch die anhaltende landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet nicht verbessern. Die Belastung des Grundwassers und der Feuchtflächen bzw. Toteislöcher durch den dauerhaften Düngereintrag bleibt bestehen.

Der landschaftliche Eindruck, hier der markante Übergang von der Innaue zur Jungmoräne, bleibt ohne beabsichtigter Baulandausweisung bewahrt und die Flächen vor der Innleite bleiben durchgängig unbebaut.

**6. Alternativen oder andere Lösungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte für ein Gewerbegebiet bieten sich zurzeit im Gemeindegebiet nicht an. Die Gemeindegebietsfläche ist zwar sehr groß aber es gibt bisher keine anderen Gewerbegebiete. Der Standort vorliegender FNP-Änderung bietet im Vergleich zum übrigen Gemeindegebiet viele Vorteile:

- gute Anbindung durch die Bundesstraße
- Naherholung und städtische Anbindung
- Möglichkeit einer langsamen, bedarfsgerechten Entwicklung, da die Erschließung bereits vorhanden ist und die einzelnen Quartiere sinnvoll aneinander anschließen.

- Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes

## **7. Vorschläge für das Monitoring**

Maßnahmen für ein Monitoring sind im Rahmen des B-Planes zu entwickeln und festzuschreiben.

## **8. Zusammenfassung**

Die Flächennutzungsplanänderung in einer Größe von fast 12,10 ha verändert den vorgesehenen Raum erheblich. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt. Die Veränderung erfolgt aber im Nahbereich der stark frequentierten Bundesstraße. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat dadurch bereits stattgefunden. Eine Ausweisung von Gewerbeflächen an der Bundesstraße ist daher sinnvoll. Die neue Baulandausweisung erfolgt selbst auf Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und die städtebauliche Entwicklung der Quartiere erfolgt weitgehend landschaftsgerecht. Im Zuge des vorliegenden Verfahrens wurden Flächen insbesondere dort reduziert wo sie den Eingriff für das Landschaftsbild und das Schutzgut Boden erheblich verringern werden.

Vorentwurf, 27. April 2017  
Entwurf, 10. Aug. 2017  
Festgestellt, 30. November 2017

REGINE MÜLLER  
Dipl. Ing Landschaftsarchitektin