TEIL F. UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„Ramsau/Schmiedanger“

3. Änderung

GEMEINDE REICHERTSHEIM

LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

VORENTWURF

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 19.11.2026 bearbeitet: 12.11.2026
Stand: **VORENTWURF**

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Umweltbericht 3

1.1 Einleitung 3
1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung 3
1.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 3
1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans 3
1.1.1.3 Weitere Fachplanungen 4
1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung 4

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt 5
1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung 5
1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 5
1.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden 5
1.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung 5
1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG 5
1.2.2.1 Schutzgut Fläche 5
1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen 7
1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume 8
1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten 10
1.2.2.5 Schutzgut Wasser 11
1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft 13
1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild 14
1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter 15
1.2.2.9 Wechselwirkungen 15
1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB 16
1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) 17

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung 17
1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 17
1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung 17

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 17
1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 17
1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen 18
1.4.3 Eingriffsregelung 18
1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl 18
1.4.3.2 Kompensations- / Ausgleichsflächen 21

1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring 23
1.5.1 Standortwahl 23
1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung 24
1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring 24

1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung 24

VORENTWURF

1. Umweltbericht

1.1 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 § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.
Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben 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 je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Anmerkung: Beim vorliegenden Vorhaben erfolgt ein kombiniertes Verfahren. Im bereits beplanten Bereich erfolgt das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB. Für den Erweiterungsbereich im Süden und Osten des Geltungsbereichs wird das Regelverfahren angewandt, hier ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der Begründung zum Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“ detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

1.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023)

Das Planungsgebiet liegt gemäß der Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 18 (Südostoberbayern) im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)“. Nächster zentrale Ort ist das Oberzentrum Waldkraiburg im Osten. Karten und Texte können unter www.landesentwickung-bayern.de eingesehen werden.

1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP Südostoberbayern vom 25.11.2024, wenn nicht anders angegeben)

Gemäß der Karte „Nahbereiche der Zentralen Orte“ (Stand 05.05.2020) des Regionalplanes liegt Reichertsheim im Nahbereich mit dem Grundzentrum Haag in Oberbayern. Gemäß der

VORENTWURF

Karte „Raumstruktur“ (Stand 05.05.2020) liegt Reichertsheim im „Allgemeinen ländlichen Raum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)“. Karten und Texte können unter https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de eingesehen werden.

Fazit:
Es erfolgt eine verträgliche und ressourcenschonende Ausweisung von Bauland in Anbindung an bestehendes Siedlungsgebiet. Es kann auf kurzem Weg an bestehende Straßen und Versorgung angeschlossen werden.
Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts werden mit der vorliegenden Planung vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens werden weitgehend minimiert (siehe Umweltbericht).
Das Planungsgebiet liegt gemäß den Daten des Regionalplans außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten des Regionalplans. Im Planungsgebiet sowie auf benachbarten Flächen sind gemäß den Kartenwerken des Regionalplans keine Einschränkungen verzeichnet (kein Trenngrün, keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze, Landschaft, Wasserversorgung, Hochwasserschutz, Windkraft). Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes wird eine ausgewogene Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt.

1.1.1.3 Weitere Fachplanungen

(s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.3)

1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	**Betroffenheit ja/nein**	**Erhebliche Auswirkungen**
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Ja, Lage an der Bundesstraße B12	Bei Umsetzung der Maßnahmen gemäß Lärmschutz-gutachten nicht zu erwarten

VORENTWURF

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

1.2.1.2 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 sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Regionalplan (Region 18, Südostoberbayern) und einer Ortsbegehung im Frühjahr 2026.

1.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 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. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

1.2.2.1 Schutzgut Fläche

<u>Bestand:</u>
Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

<u>Bewertung / Planung:</u>
Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Ramsau (Gemeindeteil von Reichertsheim) und schließt daran an. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die

VORENTWURF

Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits vorhanden.

Zu 2.:
Die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem Jahr 2011 mit 1631 Einwohnern und Stichtag 15.05.2022 mit 1681 Einwohnern beträgt eine Zunahme von 3% (Quelle: Zensus 2022 - Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2024). Gemäß den Daten des Bayer. Landesamts für Statistik lagen die Einwohnerzahlen am 30. September 2025 bei 1733, was eine weitere Zunahme um 3% zum Bezugsjahr 2011 belegt (Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroffentlichungen/statistische_berichte/a1200c_202543.pdf).

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm²/Tag belaufen.
In der Gemeinde Reichertsheim leben 1733 Menschen (Stand 2025). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 6,3 m²/ Tag bzw. 0,23 ha/Jahr und 4,57 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 **4,57 ha** an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden […] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

Flächenpotenziale

Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets in der Begründung zum Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“ bzw. 10. Flächennutzungsplanänderung erläutert. Es finden sich noch vereinzelte unbebaute Flächen innerorts. Diese scheiden jedoch aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität sollen freibleiben von Bebauung

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiets hat einen **neuen Flächenverbrauch von 0,38 ha** zur Folge. Durch die vorliegende Planung werden **ca. 8%** des nach der Nachhaltigkeitsstrategie vorgesehenen Wertes verbraucht. An dieser Stelle wird auf

VORENTWURF

den relativ starken Anstieg der Einwohnerzahlen verwiesen, welche zu einem erhöhten Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet von Reichertsheim führen. Es ist daher von einem insgesamt vergleichsweise höheren Flächenbedarf in Reichertsheim als in anderen Gemeinden auszugehen. Diese Wirkung wird daher als **gering** erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum ist die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bei weitem nicht ausreichend. Der Gemeinde stehen nur in begrenzter Zahl geeignete Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung, so dass der bestehende Bedarf nicht gedeckt werden kann. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung zur Grundfläche sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering

1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Das Planungsgebiet ist von bestehenden Siedlungsflächen, darunter Allgemeines Wohngebiet im Norden und Mischgebiet im Westen, von Landwirtschaftsflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als Ackerland im Osten und von einem Erdwall sowie der Bundesstraße B12 im Süden umgeben. Es ist von entsprechenden Emissionen wie Lärm, Licht und Abgasen auszugehen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich. Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- 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 Bebauung grenzt nördlich an bestehendes Allgemeines Wohngebiet, westlich an bebaute Grundstücke im Mischgebiet an.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Straßen in der Umgebung.
- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende Straße „Am Schmiedanger“, mit Anbindung an Rosenweg und Lorettoweg, darüber zur „Lorettostraße“ mit Verbindung zu Bundesstraße B12.
- Das Gebiet wird durch Erschließungsstraßen sowie geplante Gehwege erschlossen und an das vorhandene Straßen- bzw. Wegenetz angebunden.

VORENTWURF

- Reichertsheim hat keine eigene Bahnstation, die nächstgelegene befindet sich in Gars am Inn. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Durch Ramsau führt eine verzeichnete Radroute („Kleine Klosterrunde“) des örtlichen Radwegenetzes. Südlich der Bundesstraße B12, liegt der „Panoramaweg“, welcher entlang der Ortschaften Ramsau, Haag in Oberbayern, Kirchdorf bei Haag und Reichertsheim verläuft (Quelle: https://radlland-bayern.de). Bei den genannten Radrouten handelt es sich überwiegend um keine ausgebauten Geh- und Radwege, sondern um bestehende Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen.
  Das Radwegenetz in Reichertsheim ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO^2-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Der erforderliche Mindestabstand der Bebauungen von 20m im geplanten Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet zur Bundesstraße B12 wird eingehalten.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind im Weiteren einzuhalten. Erkenntnisse zu u.a. Immissionen liegen bereits aus den Ergebnissen vorangegangener Untersuchungen zum Baugebiet „Ramsau/Schmiedanger“ vor und wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Es erfolgt eine Verschiebung des Erdwalls nach Süden und eine entsprechende Dimensionierung der neu geplanten Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Lärmschutzwand, siehe Kapitel zum Immissionsschutz Begründung). Es liegt ein neues schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) zum vorliegenden Vorhaben vor welches Grundlage dieser Planung ist.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand: Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland sowie als Erdwall zum Lärmschutz, zum Teil mit Gehölzen bewachsen, genutzt.
Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Flächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamt für Umwelt innerhalb oder auf benachbarten Flächen und Umfeld der Planung. Verzeichnete Biotope liegen weiter entfernt, z.B. am Amselgraben südlich des Vorhabens. Die Böschungen und Gehölzflächen des Walls sind als höherwertige Lebensräume einzustufen. Der Bereich des Erdwalls dient als Ausgleichsfläche für einen innerörtlichen Bebauungsplan. In diesem Bereich sind auch Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen. Ansonsten fehlen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen von folgenden wertgebenden und zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Umkreis von ca. 1 km um den Mittelpunkt des Planungsgebiets: Es liegen Nachweise des Großen Mausohrs (Ort Dachboden in Ramsau, Jahr 1986) und der Feldgrille (nordwestlicher Ortsrand von Ramsau, Jahr 2009) vor. Im Bereich

VORENTWURF

eines Kiesabbaus liegen Sichtungen des Flussregenpfeifers aus dem Jahr 2017, im Bereich der Kläranlage südlich von Ramsau Nachweise von Forelle, Aitel und Bachschmerle und weiter westlich im Rainbach von Forelle, Aitel, Bachschmerle, Gründling und Bachsaibling vor. Westlich von Weidach, sowie südöstlich von Weidach bestätigen zwei Fundpunkte die Sichtungen von Feldlerchen im Jahr 2020. Im Bereich der Deponie südöstlich von Schlicht ist eine Sichtung der Hufeisen-Azurjungfer aus dem Jahr 2009, damalige Kiesgrube, belegt. Weitere Artennachweise wertgebender oder geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuninanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Grünlandflächen und Flächen beim Erdwall einschließlich Böschungen und Gehölzflächen. Der Wall wird nach Süden verschoben, das heißt es entstehen im Zuge der Baumaßnahmen wieder neue Böschungen mit Gehölzflächen. Die als Ausgleichsfläche dienenden Flächen müssen soweit möglich wiederhergestellt und zum Teil anderenorts ersetzt werden.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope oder Ökoflächen des Ökoflächenkatastes des LfU von der Planung betroffen.
- Durch das geplante Wohngebiet und Mischgebiet sowie deren Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung eingestellt. Durch die Nutzung als Wohngebiet und Mischgebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszugehen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Wahrung der Durchgängigkeit für kleine Säugetiere durch durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel und geplante Ausgleichsflächen (siehe Planteil Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“).
- Besonders schützenswerte Bereiche (ausgenommen des bereits genannten Wallbereichs), z.B. Biotope an Bächen/Gräben mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen weiter entfernt, außerhalb des Planungsgebiets. Gehölzflächen werden z.T. gerodet.
- Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 1.12 Artenschutz getroffen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

VORENTWURF

1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bisher überwiegend als landwirtschaftliches Grünland genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist hier noch intakt. Der Bereich im Süden wurde mit einem Erdwall überbaut.
Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit.

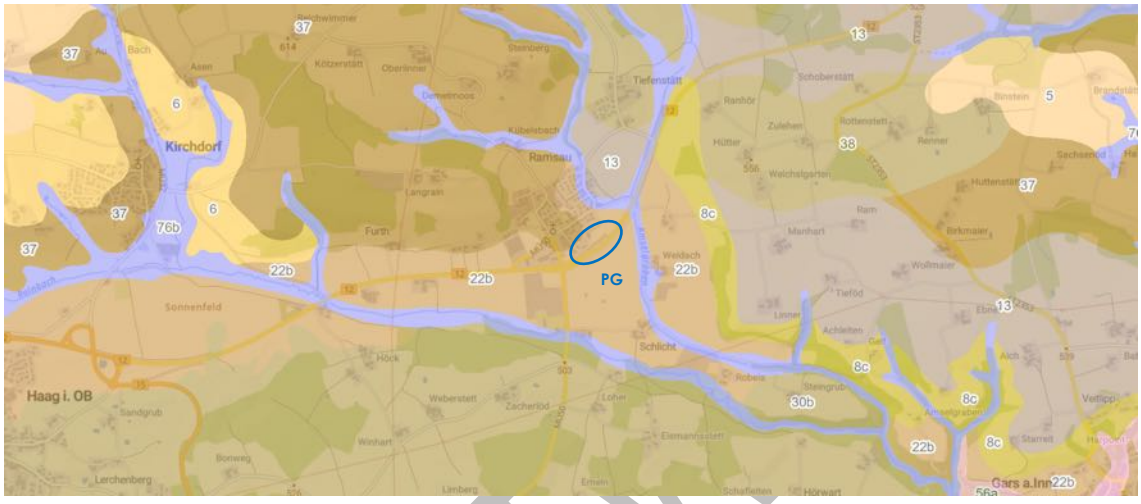


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	**Legendentext**
22b	Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

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

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes überwiegend auf der Einheit sL4D (sL = sandiger Lehm; Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 59 bis 53).

Bewertung / Planung:
Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um besonders wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt.
Die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich im mittleren Bereich, das Wasserrückhaltevermögen im hohen Bereich. (Quelle: Daten zu Bodenfunktionen, Bayerischer Umwelt-Atlas des Bayer. Landesamts für Umwelt).

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese werden in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Die natürliche Ertragsfunktion wird

VORENTWURF

aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl in den jeweiligen Parzellen.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

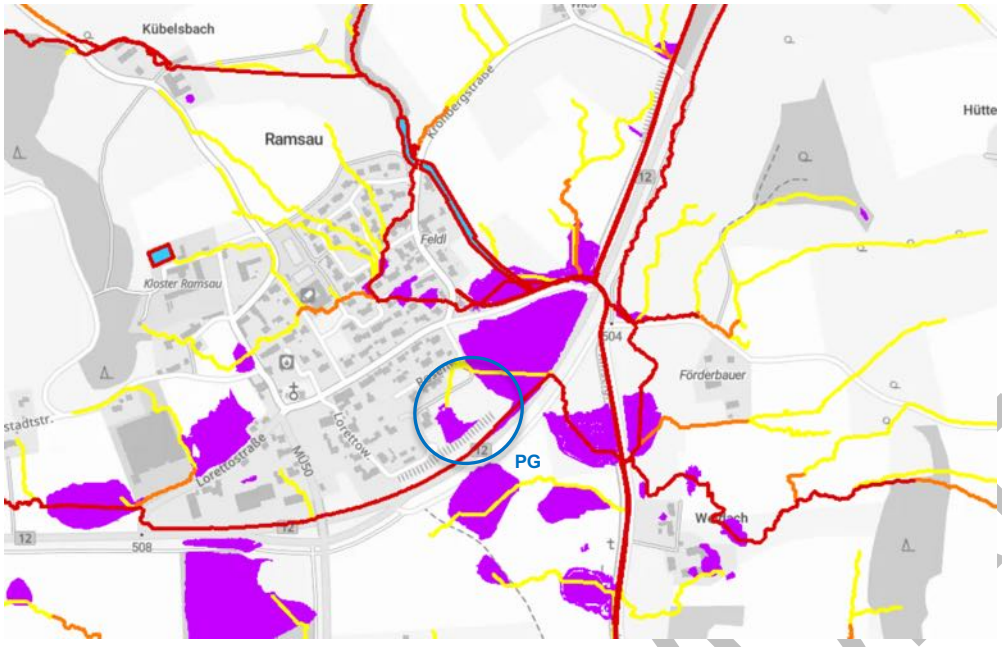
Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

1.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:
Im unmittelbaren Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Nordöstlich des Vorhabens, etwa 100m und mehr entfernt, nördlich der Lorettostraße, liegt ein Graben.
Die Gewässer der Umgebung liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Durch die Entfernung und den Höhenunterschied des Planungsbereichs zu den Gewässern bestehen keine Hochwassergefahren. Es sind keine Hochwassergefahrenflächen oder Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Umfeld ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist daher nicht zu erwarten.

Es liegen jedoch als „potentielle Fließwege bei Starkregen“ sowie als „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ dargestellte Bereiche im Planungsgebiet vor (siehe Abbildung nachfolgend).

VORENTWURF



Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit „potentiellen Fließwegen bei Starkregen“ (Linien: gelb = mäßiger Abfluss, orange = erhöhter A., rot = starker A.) sowie „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ (pinke Flächen) mit Planungsgebiet (blauer Kreis), im Hintergrund Topographische Karte 1:25000; Quelle: Bayern-Atlas; Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Böden sind mäßig sickerfähig. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von sehr gering bis gering. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	**Klassifikation / Gesteinsausbildung**	**Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften**
Talschotter ohne Anbindung an das Talgrundwasser und Quartäre Schotter außerhalb der Täler (glazifluviatile Schotter)	Kies und Sand mit wechselndem Feinsand- und Schluffgehalt, Feinsand und Schluff z. T. als Lagen oder Linsen, Schotter bereichsweise durch karbonatische Zementation zu Nagelfluh verfestigt; Mächtigkeit wenige Meter bis 50 m, in Rinnen bis 70 m	Poren-Grundwasserleiter mit mittleren bis sehr hohen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten, Nagelfluh Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringen bis mittleren Durchlässigkeiten, wasserwirtschaftlich von lokaler bis überregionaler Bedeutung; überwiegend sehr geringes bis geringes Filtervermögen

VORENTWURF

Bewertung / Planung:

- Die Gewässer liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Durch die Entfernung und den Höhenunterschied des Planungsbereichs zu den Gewässern bestehen keine Hochwassergefahren.
- Auf Gefahren durch Starkregenereignisse wird jedoch verwiesen (siehe Abb. Zuvor: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut). Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes im Westen bzw. der Umgebung nordwestlich ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Eine wassersensible Bauweise wird empfohlen (siehe Planteil Hinweise durch Text). Entlang des Walls wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Mulde zur Ableitung von Oberflächenwasser) festgesetzt (siehe Planteil).

- Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse an Ort und Stelle versickert werden. Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen in Rigolen versickert. Es wird empfohlen eine Zisterne auf den Grundstücken zu errichten.
- Für die Privatgrundstücke wird die Zwischenspeicherung von anfallendem, nicht verschmutztem Regenwasser in Zisternen und die Nutzung des Niederschlagswassers zur Brauch-bzw. Gartenbewässerung empfohlen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickerfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- Die Geländehöhen im Planungsgebiet liegen etwa zwischen 503,5 und 506 mNN. Gemäß den Angaben zu den Grundwassergleichen der digitalen Hydrogeologischen Karte 1:100.000 liegt das Grundwasser im Planungsgebiet etwa bei 460 mNN. Ein Auftreten von Hang-/Schichtwasser ist unwahrscheinlich aber nicht auszuschließen.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Die folgenden Angaben zum Klima wurden dem wetterkontor entnommen. 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 am südöstlichen Ortsrand von Ramsau hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation und liegt unterhalb eines nordwestlich gelegenen Hangs, im Westen zum Teil in Hanglage. Die Fläche ist ansonsten relativ eben und bildet eine leichte Mulde aus. Die landwirtschaftlichen Grünlandflächen leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen. Die Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.

VORENTWURF

- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr) gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden versiegelte Bereiche im Planungsgebiet begrenzt und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- beschränkt durch Wall und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:
Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Das Planungsgebiet liegt unterhalb eines Hangs und ist von Westen, Osten sowie Norden aus einsehbar. Im Süden liegt ein bestehender Wall mit Gehölzen, daher ist der Bereich aus dieser Richtung nicht einsehbar. Die Landschaft ist geprägt vom Ortsbild von Ramsau (hier südöstlicher Ortsrand mit Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet), den nahegelegen kleinen Waldflächen und Heckenstrukturen, Bächen und Gräben, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie den anthropogenen bzw. technischen Elementen, hier insbesondere durch die bestehende Straßentrasse der Bundesstraße B12.

Bewertung / Planung:
- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen wird.
- Dies erfolgt im bereits durch anthropogene Elemente bzw. technische Überprägung der Landschaft vorbelasteten Raum.
- Am südöstlichen Ortsrand von Ramsau ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.
- Festgesetzte Baufenster und die großzügigen Grünflächen sichern die Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Der bestehende Wall wird nach Süden verschoben, hierbei werden auch die dort befindlichen Gehölze entfernt. Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich (Süden und Osten) wird das geplante Wohngebiet und Mischgebiet in die Landschaft eingebunden.

VORENTWURF

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Amtlich kartierte Biotope sowie Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen außerhalb des Planungsgebiets. Es liegt jedoch eine Ausgleichsfläche im Bereich des bestehenden Walls.

Es liegen im Planungsgebiet und auf angrenzenden Flächen keine Schutzgebiete oder ausgewiesene Hochwasserrisikobereiche bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete vor.

Es liegen keine weiteren Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, Trenngrün oder andere Restriktionen gemäß Regionalplan Südostoberbayern vor.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb der Planung oder auf benachbarten bzw. nahegelegen Flächen vor.

Bewertung / Planung:

- Der Wall wird weiter südlich wiederhergestellt. Damit wird die Ausgleichsfläche wiederhergestellt, und soweit erforderlich anderenorts ersetzt.
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

1.2.2.9 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 bzw. Grundwasser (Schutzgut

VORENTWURF

Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. 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 und Mischgebiets 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 unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.
Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

  Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zur Abfallentsorgung (detailliert auf Plan):
  - Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse
  - Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
  Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise.
  Der Einsatz erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaikanlagen und der Nutzung von Warmwasserkollektoren wird empfohlen.

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
  → nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich

- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

  Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

  Die Lage des beplanten Bereichs außerhalb besonders sensibler Bereiche und die

VORENTWURF

ausreichende Entfernung zu Gewässern trägt zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist durch vorgesehene Maßnahmen nicht zu erwarten.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird dennoch verwiesen (siehe Planteil Hinweise durch Text).

1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde Reichertsheim keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

1.3.1 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. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Wohnflächen und Flächen im Mischgebiet müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

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

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)

VORENTWURF

- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel
- Festsetzung von vernetzenden Grünflächen
- Flächen mit Pflanzbindung, Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeveränderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser
- Rodungen aufgrund des Vogelschutzes außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar
- Artenschutzmaßnahmen aufgrund von Vorkommen der Zauneidechse (siehe Kapitel Artenschutz in der Begründung zum Bebauungsplan)
- Ersatz für bestehende Ausgleichsflächen (Bereich bestehender Wall)

1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft, die erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge führen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt. Die wesentlichen Eingriffe müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen 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.

1.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 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 und außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Die Eingriffe erfolgen überwiegend auf derzeit intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Grünlandflächen. Der südliche Teil liegt im Bereich eines bestehenden Erdwalls mit mageren Böschungen und Gehölzflächen. Die (Eingriffs-)Flächen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Intensivgrünland) und mit mittlerer Bedeutung (Böschungen, Gehölze) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten (geringe Bedeutung) und mit 8 Wertpunkten (mittlere Bedeutung) bewertet.

VORENTWURF

Ermittlung der Eingriffsschwere

Nutzungsbereich	*Eingriffsfaktor*
Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ im WA:	0,4
Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ im MI:	0,4
Anmerkung: Das Grundstück mit der größten baulichen Dichte (Parzelle 11) hat ein GRZ_1 von 0,42 (180qm / 421,5qm) alle anderen Grundstücke sind weniger dicht bebaut, daher wird die durchschnittliche GRZ 0,4 in Ansatz gebracht.	

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken und öffentlichen Grünflächen
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

Daraus resultiert der maximale Planungsfaktor von 10%

Kompensationsbedarf					
	Fläche	Bestand (WP)	GRZ	Faktor	WP
A	1204,1	3	0,4	0,9	1.300,4
B	2385,4	8	0,4	0,9	6.870
C	175,5	8	0,4	0,9	505,4
Gesamt					**8.675,8**

Für die Wallfläche, welche als Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Ramsau Mitte verwendet wurde, wird aufgrund des zeitlichen Defizits zwischen Eingriff und Ausgleich ein timelag von 20% der Kompensationsfläche (2.768qm *0,20 = 553,6 qm) in Ansatz gebracht.

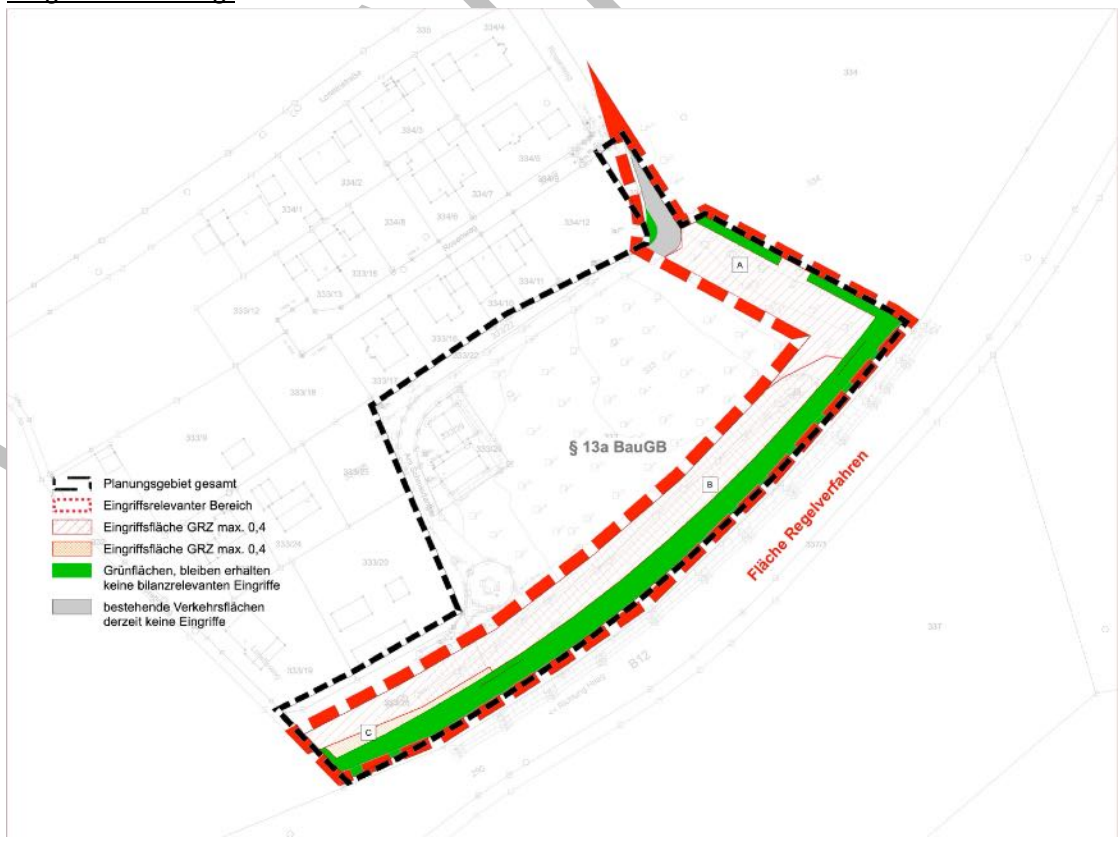
Es ergibt sich dadurch ein Gesamtkompensationserfordernis (neu) von **8.675,8 WP und 553,6 qm.**

VORENTWURF

Bestand: Eingriffsbewertung:



Eingriffsbewertung:



1.4.3.2 Kompensations- / Ausgleichsflächen

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird durch folgende Flächen/Maßnahmen gedeckt:

Maßnahmenbeschreibung

Fläche K.1:

Lage/Flurnummer(n):	462 Teilfläche
Gemarkung:	Kronberg
Fläche:	1.353,5 qm
Entwicklungsziel:	Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünland
BNT Bestand:	G 11 (3 WP) Intensivgrünland
BNT Ziel:	G 212 (8 WP) Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland
time lag:	keiner
Kompensation:	1.353,5 qm * (8-3) WP = 6.767,5 WP
Erstgestaltungs-maßnahmen:	Die Fläche ist auf 15% der Fläche umbrechen und mittels gebietseigenem Saatgut der Region 16, hier für Flachlandmähwiesen, anreichern, alternativ Artenanreicherung durch Mähgutübertragung.
Pflegemaßnahmen:	1.bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt ist eine Bewirtschaftungsruhe von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel
Entwicklungszeit:	25 Jahre (Prognose)

Fläche K.2:

Lage/Flurnummer(n):	170Teilfläche
Gemarkung:	Kronberg
Fläche:	318,05 qm + 553,6 qm (für Kompensation timelag)
Entwicklungsziel:	Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes
BNT Bestand:	G 211 (6 WP) Intensivgrünland
BNT Ziel:	G 214 (12 WP) Artenreiches Extensivgrünland
time lag:	keiner
Kompensation:	318,05 qm * (12-6) WP = 1.908,3 WP
Erstgestaltungs-maßnahmen:	Die Fläche ist auf 15% der Fläche umbrechen und mittels gebietseigenem Saatgut der Region 16, hier für Flachlandmähwiesen, anreichern, alternativ Artenanreicherung durch Mähgutübertragung. Im Saumbereich (ca. 3m Breite) kann auch ein Saatmischung für extensive Säume verwendet werden
Pflegemaßnahmen:	1.bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt ist eine Bewirtschaftungsruhe von mind. 10 Wochen einzuhalten. Saumbereich nur 1-malige Mahd pro Jahr in Rotationsmahd, 30% der Fläche müssen im jährlichen Wechsel von der Mahd ausgenommen werden. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel
Entwicklungszeit:	25 Jahre (Prognose)

VORENTWURF

Tabelle mit Berechnung des Kompensationsumfangs:

Bezeichnung	Fläche in (m²)	BNT Bestand	Wert-punkte (WP) Bestand	BNT Ziel	Wert-punkte (WP) Ziel	Aufwertung in WP bzw. Faktor	Time-Lag	Kompensation in WP
K.1	1353,5	G 11	3	G 212	8	5	0	6.767,5
K.2	318,05	G 211	6	G 214	12	6	0	1.908,3
Fläche für Komp. Time-lag	553,6	G 211		G 214				
Summe	**2.225,15**							**8.675,8**

Der erforderliche Kompensationsumfang ist damit vollständig erbracht.

B) Rechtliche Sicherung und Maßnahmenbeschreibung (zeitlich unbefristet bzw. bis zum Ende des Eingriffes):

B.1) Verbote, Vorgaben, Auflagen und Einschränkungen

Verbote:
Auf der Fläche sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem Entwicklungsziel entgegenlaufen. Insbesondere dürfen

- auf der Fläche keine baulichen oder sonstigen Anlagen oder technischen Einrichtungen errichtet werden
- keine Entwässerungsanlagen angelegt oder erneuert werden
- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden (außer bei Bedarf von Einzelpflanzenbekämpfung von Problembeikräutern in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde)
- keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder ein Grünlandumbruch vorgenommen werden, es sei denn Maßnahme wurde vorher im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt.

Einschränkungen:

- Das Mähgut von wiesenflächen ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Verrottung im Wald.

Allgemeine Auflagen und sonstige Vorgaben

Es ist nur gebietseigenes Pflanzenmaterial zulässig. Die Fläche liegt im Ursprungsgebiet für gebietseigenes Saatgut „16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, im Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, verändert durch LfU) „6.1 Alpenvorland“ und ist der ökologischen Grundeinheit „42“ gemäß FoVH zugeordnet.

Umsetzungsbeginn:
Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach in Benutzungnahme der geplanten Erschließungsstraße herzustellen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

VORENTWURF

B.2 Wiederkehrende Leistungen (zeitliche Befristung 25 Jahre)

Pflegemaßnahmen: (siehe Maßnahmenbeschreibung)

B.3 Duldungsverpflichtung (nach Ablauf der 25 Jahresbewirtschaftung bis zum Ende des Eingriffs oder aber unbefristet)

Die Fläche muss 25 Jahre lang sachgerecht gepflegt werden. Wenn der Eigentümer oder dessen Rechtsnachfolger nach der aktiven Phase der Pflege (25 Jahre) keine Pflegemaßnahmen mehr durchführen will, so ist er verpflichtet eine Pflege durch die Untere Naturschutzbehörde (auf deren Kosten) zu dulden.

B.4 Einmalige Leistungen

Erstgestaltungsmaßnahmen: (siehe Maßnahmenbeschreibung)

B.5 Rechtliche Sicherung

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf a.Inn eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast.
Nach Ablauf der Pflegeverpflichtung ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

Weitergabeverpflichtung bei Veräußerung des Ausgleichsgrundstücks

Bei einer Grundstücksveräußerung sind dem Rechtsnachfolger die vorstehenden Pflichten zu übertragen. Reallast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Duldungsverpflichtung sind zu Gunsten des Freistaates Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. durch die Naturschutzverwaltung grundbuchamtlich zu sichern.

1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

1.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten seit Jahren nicht im ausreichenden Maß zur Verfügung.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Wohngebiets und Mischgebiets für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).
Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

VORENTWURF

- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung (Straße „Am Schmiedanger“, über Lorettostraße Verbindung zur Bundesstraße B12)
- Lage außerhalb von Schutzgebieten und Hochwasserrisikogebieten bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebieten
- Fehlen von naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Anmerkung: Es wird eine bestehende Ausgleichsfläche im Bereich des Walls überplant. Diese wird anderenorts ersetzt.

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet von vorneherein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

1.5.3 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 nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Reichertsheim und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebiets am südöstlichen Ortsrand von Ramsau erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Innerhalb des Planungsgebiets liegen überwiegend landwirtschaftliche Grünlandflächen sowie ein Lärmschutzwall. Der bestehende Erdwall wird nach Süden verschoben.
Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung liegen derzeit nicht vor, bisher war im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet vorgesehen, daher ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 10. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.
Es werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen außerhalb des Vorhabensbereiches ausgeglichen. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

VORENTWURF

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt vor, dessen Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Schutzgebiete/ Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

VORENTWURF

F. Breinl

....

Erster Bürgermeister
Martin Huber

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.