

UMWELTBERICHT

nach §2a BauGB

als Teil der Begründung
ZUR 15. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN RAUM
WASSERBURG A. INN

GEMEINDE EISELFING



PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER

Architekten - Stadtplaner

Stephan Jocher

Architekt u. Stadtplaner Dipl.-Ing. (FH)

Schmidzeile 14

83512 Wasserburg a. Inn

Bearbeitung:

Regina Linnerer

Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55

Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24

E-mail: architekten@jocher-stechl.de

www.jocher-stechl.de

VERFASSER UMWELTBERICHT



Harald Niederlöhner

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH)

Schmidzeile 14

83512 Wasserburg a. Inn

Bearbeitung:

Christian Fries, B. Eng. (FH)

Tel.: +49 (0)8071 – 72 66 860

Fax: +49 (0)8071 – 72 66 861

E-mail: mail@la-niederloehner.de

www.la-niederloehner.de

Inhalt

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Einleitung..... | 3 |
| 1.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans..... | 3 |
| 1.2 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele.. | 4 |
| | des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung | 4 |
| 1.2.2 | Fachplanungen..... | 5 |
| 2 | Beschreibung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .. | 7 |
| 2.1. | Angaben zum Standort | 7 |
| 2.2. | Wesentliche Nutzungsmerkmale des Planungsgebiets..... | 9 |
| 2.3. | Angaben zum Untersuchungsrahmen..... | 9 |
| 2.4. | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der ... | 10 |
| | Prognose bei Durchführung der Planung | 10 |
| 2.4.1 | Schutzgut Mensch | 10 |
| 2.4.2 | Schutzgut Arten- und Lebensräume - Flora | 11 |
| 2.4.3 | Schutzgut Arten- und Lebensräume - Fauna | 12 |
| 2.4.4 | Schutzgut Boden und Fläche..... | 14 |
| 2.4.5 | Schutzgut Wasser..... | 16 |
| 2.4.6 | Schutzgut Landschaftsbild | 17 |
| 2.4.7 | Schutzgut Klima und Luft | 17 |
| 2.4.8 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 18 |
| 3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 19 |
| 4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 19 |
| 5 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 19 |
| 6 | Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 20 |
| 7 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)..... | 21 |
| 8 | Allgemein verständliche Zusammenfassung..... | 22 |
| 9 | Verwendete Unterlagen | 23 |

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bereich eines ehemaligen landwirtschaftlichen Grundstücks in der Gemeinde Eiselfing auf den Flurnummern 197 und 255 Tfl. in der Gemarkung Bachmehring soll einer neuen Nutzung zugeführt werden, um den Bedarf an Wohnraum im ländlichen Raum im Einzugsbereich der Stadt Wasserburg a. Inn zu decken.

Der bestehende, rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eiselfing weist den Änderungsbereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche (i.S.v. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) sowie als Grünfläche (i.S.v. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) aus. Die festgesetzte Grünfläche dient der Ortsrandeingrünung.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 15 geändert und auf die angestrebte Planungssituation zur Erweiterung der Siedlungsfläche am südwestlichen Ortsrand abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

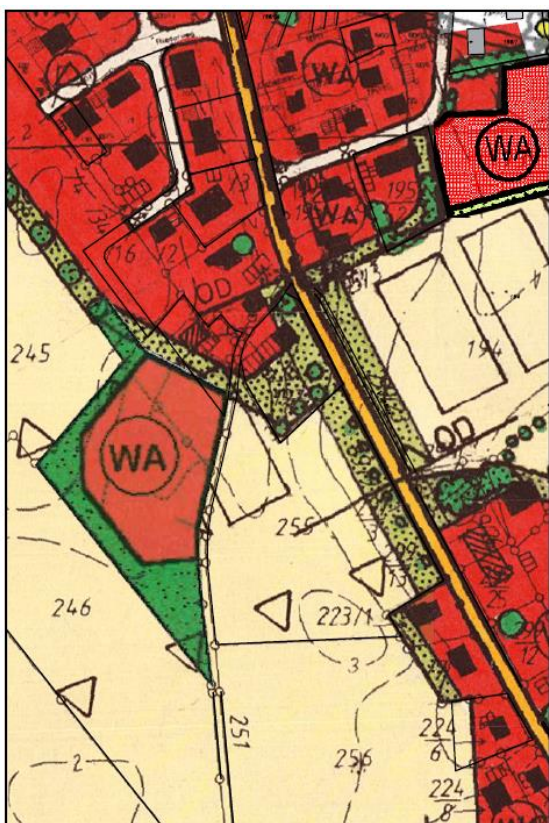


Abb. 1 FNP-Bestand, Bachmehring Süd-West

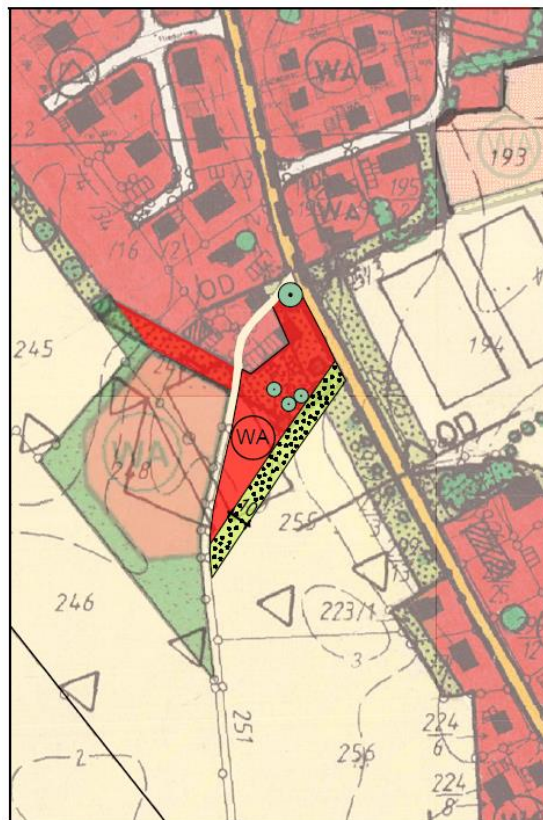


Abb. 2 FNP 15 .Änderung, Fassung vom 13.05.2022

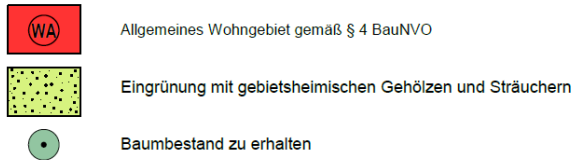


Abb. 3 Planzeichenerklärung

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung beträgt eine Größe von ca. 0,39 ha. Davon fallen ca. 2.700 m² auf Allgemeines Wohngebiet sowie ca. 1.200 m² auf die Grün- und Pflanzenfläche zur Ortsrandeingrünung.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei vorliegender Planung eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Der Detaillierungsgrad sowie der Umfang der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die rechtliche Grundlage des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflege,
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz,
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung,
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht.
- EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme,
- EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung,

1.2.2 Fachplanungen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe g BauGB sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens sind somit planungsrelevante Inhalte des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplans der Region Südostbayern (Region 18), des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Eiselfing, naturschutzfachliche Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Lkr. Rosenheim (ABSP), der Biotop- und Artenschutzkartierung sowie Schutzgebiete zu beachten und gegebenenfalls einzuarbeiten. Auf genannte Fachplanungen wird nachfolgend näher eingegangen.

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung mit fachübergreifenden und rahmengebenden Zielen, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle LEP ordnet die Gemeinde Eiselfing nach den Gebietskategorien dem ländlichen Raum zu. Der Gemeinde Eiselfing ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Regionalplan

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans der Region 18 - Südostbayern und wird dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete sind für den Betrachtungsraum nicht näher beschrieben. Es liegen somit keine planungsrelevanten Aussagen im Regionalplan vor.

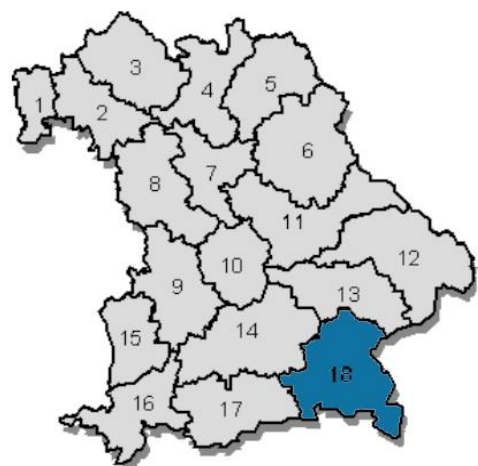


Abb. 4 Übersicht Regionalpläne Bayern

Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird der naturräumlichen Haupteinheit D66 Vor-alpines Moor- und Hügelland (nach Ssymank) und darin wiederum der Untereinheit Inn-Chiem-see-Hügelland 038 (nach Meynen/Schmithüsen et al.) zugeordnet.

Für den Geltungsbereich sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Rosenheim keine für die Planänderung relevanten naturschutzfachlichen Zielsetzungen oder Einschränkungen benannt.

Biotopkartierung

Im Änderungsbereich des Bauleitplans befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotopflächen i.S.v. § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG.

Artenschutzkartierung

Für den Änderungsbereich liegen planungs- und artenschutzrechtlich relevante Daten aus der Artenschutzkartierung vor. Diese sind bezüglich einer möglichen Betroffenheit von wiesenbrütenden Vogelarten zu berücksichtigen. Im Kapitel 2.4.3 „Schutzgut Arten- und Lebensräume - Fauna“ wird auf diesen Punkt näher eingegangen.

Schutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftselemente

Für den Geltungsbereich der Nutzungsänderung sind keine Schutzgebiete, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftselemente ausgewiesen.

Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet: „Murn, Murner Filz und Eiselfinger See“ (Teilflächen-Nr. 8039-371.03). Es befindet sich in etwa 500 m süd-östlich vom Planungsgebiet.

2 Beschreibung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1. Angaben zum Standort

Der geplante Änderungsbereich befindet sich südlich von Wasserburg a. Inn auf den Fl.-Nr. 197 und 255 Tfl. in der Gemarkung Bachmehring.



Abb. 5 Geplanter Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (orange), unmaßstäblich (BayernAtlas 2022).

Auf der Grundstücksfläche im Geltungsbereich der geplanten Nutzungsänderung befindet sich neben einem derzeit bewohnten Einfamilienhaus, ein direkt an das Wohnhaus angrenzendes ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude sowie ein weiteres Nebengebäude. Zudem ist die private Gartenfläche nach Süden hin mit mehreren Obstgehölzen bestanden.



Abb. 6 Blick auf Wohn- und Nebengebäude, Landschaftsarchitektur Niederlöhner (LaN) 2022



Abb. 7 Blick auf landwirtschaftliches, nicht mehr genutztes Gebäude (LaN, 2022)



Abb. 8 Blick nach Osten Richtung Wasserburger Straße, Streuobstbestand auf landwirtschaftlichen Anwesen (LaN, 2022)



Abb. 9 Blick nach Süden, Streuobstbestand auf landwirtschaftlichen Anwesen (LaN, 2022)



Abb. 10 Blick nach Osten, Streuobstbestand auf landwirtschaftlichem Anwesen (LaN, 2022)

2.2. Wesentliche Nutzungsmerkmale des Planungsgebiets

| Nutzungsmerkmal | Ausprägung |
|------------------------------|---|
| Siedlungsfläche | Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an ein nördlich gelegenes Wohngebiet an. |
| Erholungsfläche | Der Änderungsbereich dient nicht der ortsnahen Erholung, da es sich im Gebiet einer privaten Gartenfläche sowie einer ackerbaulich genutzten Fläche befindet. |
| Landwirtschaftliche Nutzung | Das Planungsgebiet umfasst ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen sowie eine Ackerfläche. |
| Forstwirtschaftliche Nutzung | Im Geltungsbereich befinden sich keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen. |
| Verkehr | Das Gebiet wird von Norden her über die Kreisstraße Wasserburger Straße sowie dem Asternweg erschlossen. |
| Versorgung/ Entsorgung | Die allgemeinen üblichen Versorgungs-, Entsorgungsanlagen und –einrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Müllabfuhr, Abwasser etc.) sind bis zu den bebauten Bereichen im Umfeld sichergestellt. |
| Flora | Die in der Bauleitplanung festgesetzte Ortsrandeingrünung sowie der Streuobstbestand im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens werden im Rahmen der Nutzungsänderung überplant. |
| Fauna | Das landwirtschaftliche Gebäude sowie der größere Umgriff zum Planungsgebiet weist eine potentielle Habitateignung für Fledermäuse sowie gebäude- und bodenbrütende Vogelarten auf. |
| Kultur- und Sachgüter | Innerhalb des Änderungsbereichs sind weder Bau- noch Bodendenkmäler registriert. |

2.3. Angaben zum Untersuchungsrahmen

Eine Festlegung des Untersuchungsrahmens in Form eines Scoping-Termins fand im Vorfeld zur Planung nicht statt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Verfahren nach § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen sind, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf in die Planung einbezogen werden.

2.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

2.4.1 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Wohnfunktion und Wohnumfeld

Im Norden sowie Westen an den Änderungsbereich direkt angrenzend befindet sich ein bestehendes Wohngebiet. Nach Osten hin befindet sich die Kreisstraße Wasserburger Straße. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen.

Gesundheit und Wohlbefinden

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs sowie dem bereits vorhandenen Anliegerverkehr ist nicht mit erheblichen schädlichen Umwelteinflüssen zu rechnen.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Der Geltungsbereich selbst besitzt aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzungen keine relevante Erholungsfunktion. Die im Umland vorhanden Grün- und Feldwege stellen für Erholungssuchende siedlungsnahen Erholungsflächen dar.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Anlage einer Ortsrandeingrünung aus standortgerechten Gehölzen zur Bereicherung des Landschaftsbildes sowie zur optischen Einbindung des Siedlungsbereichs in die umgebende Landschaft.

Prognose der Umweltauswirkungen

| Auswirkungen | Wirkfaktor | Erheblichkeit |
|--|------------|---------------|
| Erhöhte Lärmentwicklung sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie Lieferverkehr durch Anlieferung von Baustoffen. | baubedingt | gering |
| Entstehung von Abfällen während der Bauphase. | baubedingt | gering |

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist in Bezug auf das Schutzgut Mensch grundsätzlich als positiv zu bewerten. Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut ist insgesamt als **gering** einzustufen.

2.4.2 Schutzgut Arten- und Lebensräume - Flora

Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet befindet sich neben mehreren Obstgehölzen auf der Fläche des landwirtschaftlichen Anwesens auch eine im Bauleitplan festgesetzte Ortsrandeingrünung. Bei dem im Süden angrenzenden Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Grünfläche im Bereich der Obstgehölze weist charakteristische Arten einer Vielschnittwiese wie Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) oder Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) auf. Es ist von einem arten- und strukturarmen Grünland auszugehen.

Ein Vorkommen seltener oder naturschutzfachlich bedeutsamer Pflanzenarten kann somit auf Grundlage der Ortsbegehung, der Auswertung der ASK-Daten (LfU, 2022) sowie der überwiegend ackerbaulich genutzten Grundflächen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung zur Herstellung einer Ortsrandeingrünung
- Festsetzung zum Erhalt schutzwürdiger Obstgehölze und Einzelbäume
- Verwendung von standortgerechtem, gebietseigenem Pflanzenmaterial
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP bzw. DIN 18920)
- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der privaten Grundstücke (z.B. durch Mindestzahl von gebietseigenen Gehölzen pro Grundstücksfläche)

Prognose der Umweltauswirkungen

| Auswirkungen | Wirkfaktor | Erheblichkeit |
|---|---------------|---------------|
| Rodung von Gehölzen junger bis mittlerer Ausprägung im Bereich der privaten Grünfläche. | anlagebedingt | gering |
| Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung. | anlagebedingt | gering |

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut ist unter Berücksichtigung genannter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen insgesamt als **gering** einzustufen.

2.4.3 Schutzgut Arten- und Lebensräume - Fauna

Bestandsaufnahme

Nutzungsumwandlungen von Grünflächen führen zum Verlust von Lebensräumen sowie von Tier- und Pflanzenarten. Das Erweiterungsgebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche sowie als Grünfläche ausgewiesen. Die Grünflächen bestehen aus der in der Bauleitplanung festgesetzten Ortsrandeingrünung sowie einer Grünfläche mit mehreren Obstgehölzen. Die bestehenden Obstgehölze werden im Zuge der Nutzungsänderung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Nutzungsänderung soll zudem das bestehende ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude abgebrochen werden. Das Bestandsgebäude weist potentiell eine Habitataeignung für Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten auf.

Im Rahmen des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens wurden keine detaillierten faunistischen Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt, deshalb sollte zu einem späteren Zeitpunkt, im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans, im Vorgriff zu den Abbrucharbeiten nicht zu vermeidender Rodungsmaßnahmen eine entsprechende Prüfung bezüglich betroffener Artengruppen durchgeführt werden.

Im Umgriff zum Planungsvorhaben wurden laut den Daten der Artenschutzkartierung (LfU) für den Zeitraum von 2015 bis 2017 Kiebitze (*Vanellus vanellus*) erfasst. Der Siedlungsbereich (B-Plan „Mosnerfeld-Erweiterung“, vgl. Abb.11 orange Markierung) im südwestlichen Teil wurde bereits vor einiger Zeit (2004) erweitert. Eine erhebliche Störwirkung auf die Brutkulisse ergab sich daraus nachweislich nicht. Bei Umsetzung des Vorhabens ist nicht mit einer nutzungs- oder anlagebedingten Störwirkung in Hinsicht auf die Brutkulisse des Kiebitz zu rechnen. Baubedingte Wirkfaktoren wie punktuelle Lärmemissionen sind aufgrund von bereits bestehenden relativ hohen Dauerschallpegeln der durchschnittlich bis stark befahrenen Kreisstraßen im Osten sowie im Süden des Geltungsbereiches in Hinblick auf eine Störwirkung ebenfalls als geringfügig einzustufen.

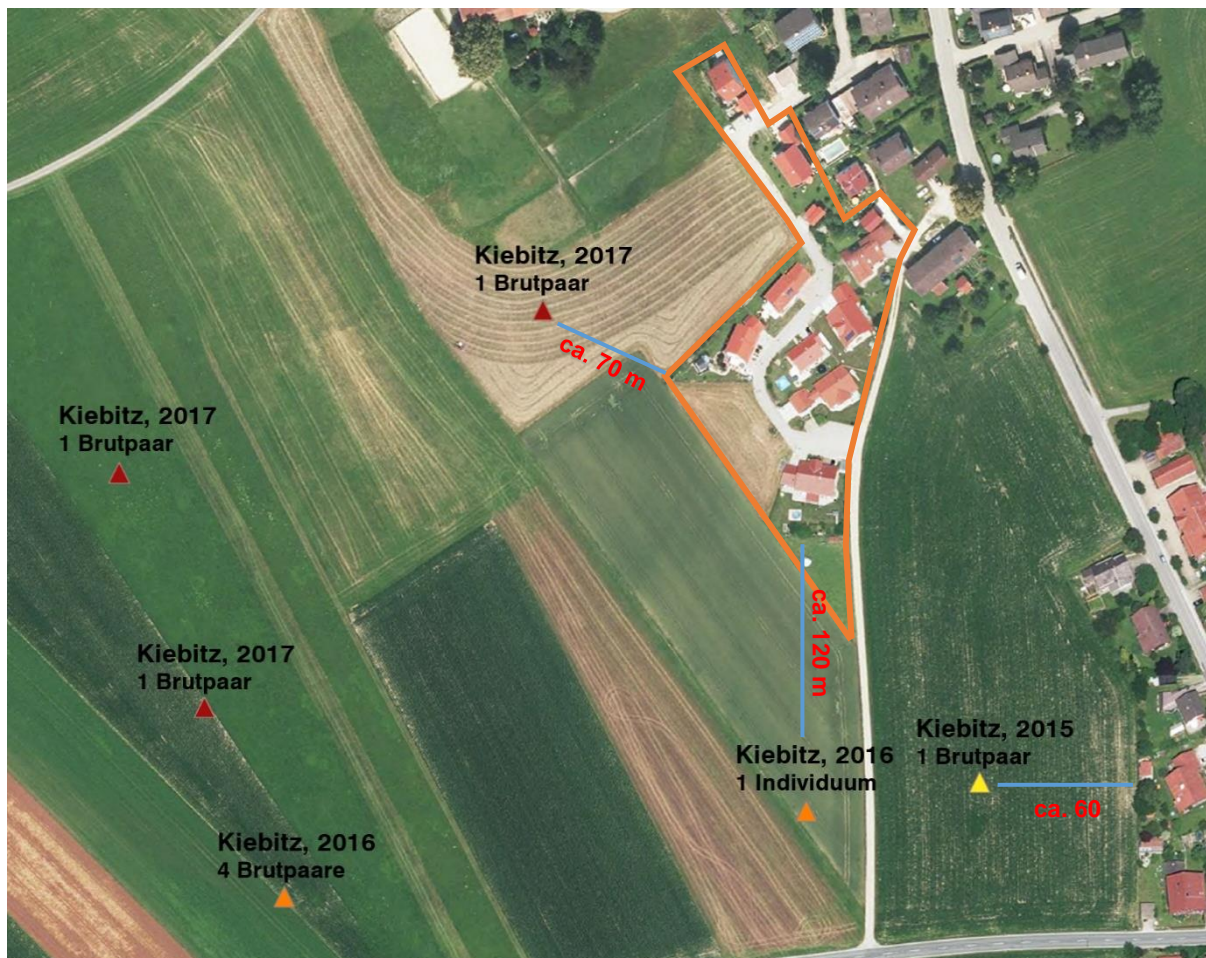


Abb. 11 Auszug Artenschutzkartierung, LfU, Darstellung verändert durch LaN

Während der Ortsbegehung am 03.05.2022 wurden keine besonderen artenschutzrechtlich relevanten Beobachtungen gemacht.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung zum Erhalt schutzwürdiger Obstgehölze und Einzelbäume mit Habitategung für Vogel- und Fledermausarten
- Festsetzung zur Herstellung einer Ortsrandeingrünung
- Abbruch der Bestandsgebäude sowie Durchführung nicht vermeidbarer Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbottatbeständen i.S.v. §39 BNatSchG
- Festsetzung der Unzulässigkeit von Sockeln zum Erhalt der Durchlässigkeit für Kleinsäuger

Prognose der Umweltauswirkungen

| Auswirkungen | Wirkfaktor | Erheblichkeit |
|---|--|---------------|
| Abbruch von bestehenden landwirtschaftlichen genutztem Gebäude. | baubedingt, nutzungsbedingt, anlagebedingt | mittel |
| Rodung von Gehölzen junger bis mittlerer Ausprägung im Bereich der privaten Grünfläche. | baubedingt, nutzungsbedingt, anlagebedingt | gering |
| Störwirkung auf bodenbrütende Vogelarten. | baubedingt | gering |

Insgesamt sind Auswirkungen, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, von **geringer** Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.4.4 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsaufnahme

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet ausschließlich im Bereich der vorherrschenden **Bodenform 30b** „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“.

Diese häufig vorkommende Bodenform besitzt eine hohe Nährstoffverfügbarkeit sowie ein geringes Potential als Wasserspeicher. Die vorherrschende Nutzungsform des Bodentyps ist landwirtschaftlicher (Ackerbau und Weide) sowie forstwirtschaftlicher Natur. Die Bodenform besitzt eine hohe natürliche Ertragsfunktion. Eine besondere kulturhistorische Bedeutung oder eine Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopformen ist nicht gegeben.

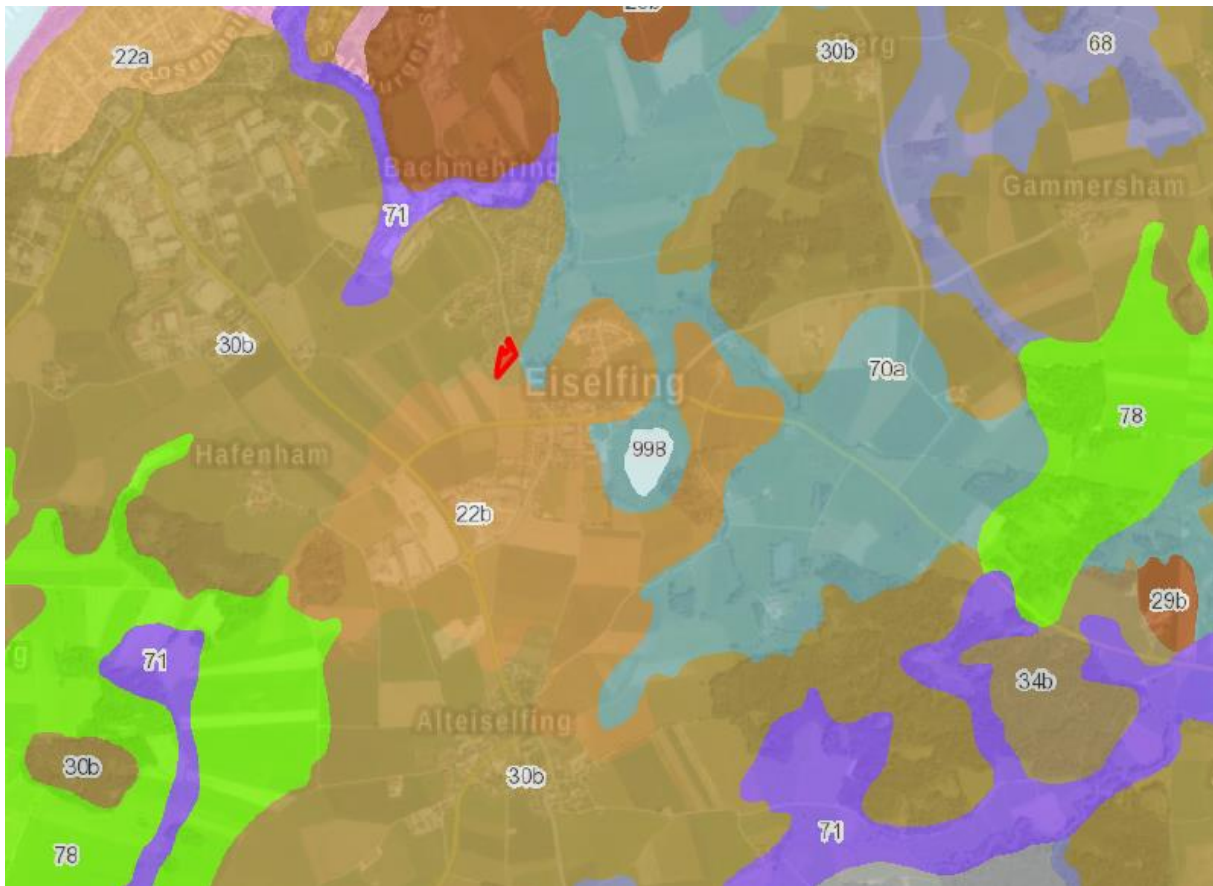


Abb. 12 Auszug aus der Übersichtsbodenkarte 1:25.000, rot umrandet die Lage der FNP-Änderung (BayernAtlas)



Abb. 13 Auszug aus der Legende zur Übersichtsbodenkarte (Bayern Atlas)

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß
- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Schichtgerechte Lagerung und gegebenenfalls Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Prognose der Umweltauswirkungen

| Auswirkungen | Wirkfaktor | Erheblichkeit |
|--|------------------------------|---------------|
| versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige Beläge, Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser | anlagebedingt | mittel |
| befestigte Verkehrsflächen | anlagebedingt | mittel |
| geringfügiger Verlust und Beeinträchtigung bodenökologischer Funktionen im Bereich der versiegelten Flächen | baubedingt, anlagebedingt | gering |
| geringfügiger Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch Nutzungsänderung | anlagebedingt | gering |
| Umlagerung, Abtransport und Verdichtung von Boden | baubedingt, anlagebedingt | gering |

Unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist die Erheblichkeit für das Schutzgut Boden als **mittel** einzustufen.

2.4.5 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Im Bereich der geplanten Nutzungsänderung befinden sich weder Oberflächengewässer, Trinkwasserschutz- oder Wasserschutzgebiete noch ist ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Amtliche Messstellen zur Messung von Grundwasserständen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß zur Verringerung des anfallenden Oberflächenwassers
- Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf

Prognose der Umweltauswirkungen

| Auswirkungen | Wirkfaktor | Erheblichkeit |
|--|---------------|---------------|
| Anfallen von Abwasser | anlagebedingt | gering |
| Nahezu vernachlässigende Grundwassergefährdung durch den Baubetrieb | baubedingt | gering |
| Durch vermehrte Flächenversiegelung wird die Grundwasserneubildung in geringem Maße verringert und der Abfluss von Oberflächenwasser geringfügig verstärkt | anlagebedingt | gering |

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser ist insgesamt als **gering** einzustufen.

2.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Ortsteils (OT) Bachmehring im ländlichen Übergangsbereich zum Ortskern von Eiselfing. Derzeit wird das Landschaftsbild am Randbereich des OT Bachmehring vor allem geprägt durch strukturarme Agrarflächen sowie durch die bestehenden Obstgehölze im Umgriff des Änderungsbereichs. Das Gelände des Planungsbereiches fällt von West nach Ost hin zur Wasserburger Straße moderat ab. Eine markante topographische Ausprägung wie Kuppen oder weithin sichtbare Höhenrücken liegen nicht vor. Die im bestehenden Flächennutzungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung wurde aufgrund der angestrebten Nutzungsänderung bisher nur teilweise hergestellt. Bestehende eingewachsene Eingrünungsstrukturen am Ortsrand liegen somit nicht vor.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung zum Erhalt von landschaftsbildprägenden Obstgehölzen am Ortsrand sowie eines ortsbildprägenden Großbaums
- Herstellung und Neupflanzung einer Ortsrandeingrünung aus standortgerechten Gehölzen zur optischen Einbindung in die Landschaft

Prognose der Umweltauswirkungen

| Auswirkungen | Wirkfaktor | Erheblichkeit |
|--|---------------|---------------|
| Überplanung der festgesetzten Ortsrandeingrünung | anlagebedingt | gering |

Durch das geplante Bauvorhaben verändert sich das Landschaftsbild nur geringfügig, da ortsbildprägende Bestandsbäume (Obstgehölze) erhalten bleiben und eine Ortsrandeingrünung hergestellt wird.

Insgesamt ist bei Umsetzung der Maßnahmen zu Vermeidung und Verminderung von einer **geringen** Erheblichkeit dieses Schutzguts auszugehen.

2.4.7 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 9°C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt bei ca. 910 mm pro Jahr. Es sind keine Gebiete mit Kaltluftproduktion oder -schneißeln im Vorhabensgebiet bekannt. Die Windgeschwindigkeiten werden nicht verringert.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Ortsrandeingrünung und Durchgrünung von öffentlichen und privaten Flächen dämpfen durch Beschattung sowie Evapotranspiration die erhöhte Aufheizung von versiegelten Flächen und Gebäuden und schaffen kleinklimatisch einen Abkühlungseffekt. Sie verringern zudem starke Windgeschwindigkeiten.

Prognose der Umweltauswirkungen

| Auswirkungen | Wirkfaktor | Erheblichkeit |
|---|---------------|---------------|
| Kleinklimatische Veränderung von Kaltluftproduktion, Verdunstung und Windgeschwindigkeit | anlagebedingt | gering |
| Vermehrte Warmluftentstehung durch Wärmeaufnahme und -speicherung durch Baukörper und Belagsflächen | anlagebedingt | gering |

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ist als **gering** anzusehen.

2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Im unmittelbaren Bereich der geplanten Nutzungsänderung befinden sich weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler. Die nächstgelegenen Kultur- und Sachgüter sind in nachfolgender Karte dargestellt.



Abb. 14 Auszug Boden- u. Baudenkmalkarte, Planungsgebiet (rot markiert), ohne Maßstab (BayernAtlas)

1. „Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-1-7939-0086)
2. „Wasserburgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit.“ (D-1-7939-0016)
3. „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Rupertus in Eiselfing und ihrer Vorgängerbauten“ (D-1-7939-0152)
4. „Pfarrhaus, zweigeschossiger massiver Satteldachbau mit Kniestock und Fassadengliederung, erbaut 1888/89“ (D-1-87-126-3)

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Zuge der Nutzungsänderungen sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung- und Verminderung sind somit nicht erforderlich. Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen für das Schutzgut ist als **nicht vorhanden** einzustufen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Erweiterungsfläche weiterhin als Grünland sowie als landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen bleiben und das Angebot an Wohnfläche im ländlichen Raum nicht erweitert werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen im Kapitel 2.4 dieses Berichts detailliert aufgeführt. Eine genauere Beurteilung über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zum Ausgleich des Vorhabens erfolgt im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans und wird in der damit einhergehenden Grünordnungsplanung berücksichtigt.

Wesentliche grünordnerische Maßnahmen welche im Zuge der Flächennutzungsplanung bzw. der weiterführenden Bebauungsplanung festgesetzt werden sind die Anlage einer mindestens 10m breiten Ortsrandeingrünung bestehend aus Gehölzen gebietseigener Herkunft, der Erhalt von landschafts- und ortsbildprägenden Gehölzen sowie eine naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der privaten Grundstücke.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Sinnvolle Alternativen, im Sinne einer Minimierung der Auswirkungen auf die beschriebenen Schutzgüter sowie des Naturhaushalts bei gleichzeitiger Erweiterung des Wohnraums im ländlichen Raum liegen nicht vor.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Ermittlung der endgültigen Bewertung ergab sich in vorliegendem Bericht aus folgenden Schritten:

1. Bestandsaufnahme

Beschreibung der Nutzungsmerkmale des Vorhabengebiets, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung, Kultur- und Sachgüter sowie Festlegung des Untersuchungsumgriffs (Wirkräume, bezogen auf die Schutzgüter).

2. Wirkungsanalyse

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens durch Beschreibung der möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, sofern auf dieser Ebene der Bauleitplanung bereits möglich.

3. Bewertung der Umweltauswirkungen

Darstellung von unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter und verbal-argumentative Bewertung.

Technische Verfahren in Form von Geländevermessungen, Immissionsschutzgutachten, Klimauntersuchungen, Bodenaufschlüssen, hydrologische Gutachten etc. liegen nicht vor. Aufgrund der naturräumlichen und standortkundlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Planung erscheinen diese zur Beurteilung der Umweltauswirkungen als nicht erforderlich.

Schwierigkeiten lagen nicht in dem Umfang vor, dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre. Sie beschränken sich vor allem auf Kenntnislücken hinsichtlich der detaillierten Boden- und Untergrundverhältnisse, einschließlich des Grundwassers (aufgrund fehlender Messstellen). Aufgrund der Aussagen übergeordneter Planungen sowie den räumlichen und standortkundlichen Gegebenheiten wurde davon ausgegangen, dass auch detaillierte Kenntnisse diesbezüglich die getroffene Bewertung nicht entscheidend beeinflussen würden.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Zusätzlich sind die Festsetzungen der Bauleitplanung, die sich auf die Vermeidung, Verminderung und die Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen beziehen, Bestandteil des Monitorings. Nur so ist es möglich, ein realistisches Bild derjenigen Umweltauswirkungen zu erhalten, welche die Plandurchführung letztendlich verursacht hat. Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens der Kommune auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen. Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben. Da die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet weist insgesamt eine gute Eignung zur Erweiterung des ländlichen Wohnraums auf, da es an bereits bestehende Siedlungsstrukturen angrenzt und die vorhandene Erschließungsinfrastruktur genutzt werden kann. Der Planungsumgriff ist bezogen auf die betroffenen Schutzgüter insgesamt von geringer Bedeutung.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind in Folge der Nutzungsänderung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

| Schutzgut | Baube- dingte Aus- wirkungen | Anlagebe- dingte Aus- wirkungen | Nutzungsbe- dingte Aus- wirkungen | Gesamt- bewer- tung | Maßnahmen zur Vermeidung u. Minimierung |
|---|------------------------------------|---------------------------------------|---|---|---|
| Boden u. Fläche | Geringe Erheblichkeit | Mittlere Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Mittlere Erheb- lichkeit | Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindest- maß, Schichtgerechte Lagerung und gegebenenfalls Wiederein- bau des Bodens |
| Wasser | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheb- lichkeit | Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den na- türlichen Wasserkreislauf |
| Klima/Luft | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheb- lichkeit | Ortsrandeingrünung und Durch- grünung von öffentlichen und privaten Flächen zur Förderung positiver kleinklimatischer Ef- fekte und Verringerung von ho- hen Windgeschwindigkeiten |
| Arten u. Le- bensräume – Flora | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Er- heblichkeit | Geringe Erheb- lichkeit | Ortsrandeingrünung, Erhalt von Bestandsgehölzen |
| Arten u. Le- bensräume – Fauna | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Er- heblichkeit | Geringe Erheb- lichkeit | Durchlässigkeit für Kleinsäuger, Abbrucharbeiten u. Rodungs- maßnahmen außerhalb von Brutzeiten, Ortsrandeingrünung |
| Mensch | Geringe Er- heblichkeit | Nicht betref- fen | Nicht betroffen | Geringe Erheb- lichkeit | Ortsrandeingrünung |
| Land- schaftsbild | Geringe Er- heblichkeit | Geringe Er- heblichkeit | Geringe Er- heblichkeit | Geringe Erheb- lichkeit | Ortsrandeingrünung, Erhalt von prägenden Bestandsgehölzen |
| Kultur- und Sachgüter | Nicht betref- fen | Nicht betref- fen | Nicht betroffen | Nicht be- troffen | nicht erforderlich |

9 Verwendete Unterlagen

Literatur:

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM WOHNEN BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DER INNERN (2007): Der Umweltbericht in der Praxis; Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung; ergänzte Fassung

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1995): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Rosenheim, Bearbeitungsstand Dezember 1995

Sonstige Datenquellen:

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2022): Auszug Artenschutzkartierung (ASK), TK-Blatt 7939

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB): https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTBAYERN – REGIONALPLAN DER REGION 18 (2020): <https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regionalplan/karten/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN; FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT- LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP) (2020): Stand 01.01.2020 nicht-amtliche Lesefassung <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/>

BAYERNATLAS: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>