

# UMWELTBERICHT

als Teil der Begründung zur  
**12. Änderung des gemeinsamen  
Flächennutzungsplanes  
für den Raum Wasserburg a. Inn  
in der Gemeinde Soyen für das Gebiet  
„Sondergebiet Pflegeheim Pichl“**

## Gemeinde Soyen



landschaftsarchitektur  
**niederlöhner**

Harald Niederlöhner  
Landschaftsarchitekt, bdlA Dipl.-Ing. (FH)  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn

**Bearbeitung:**

Dipl. Ing. Susanne Augenstein

Tel.: +49 (0)8071 – 72 66 860

Fax: +49 (0)8071 – 72 66 861

E-Mail: [mail@la-niederloehner.de](mailto:mail@la-niederloehner.de)

[www.la-niederloehner.de](http://www.la-niederloehner.de)

## Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung und Ziele des Bauleitplans, Lage, Art und Umfang	3
1.2	Zugrundeliegende wesentliche Gesetze und Vorgaben	4
2	Darstellung der Schutzgüter, Vermeidung, Minderung und Ausgleich	5
2.1	Schutzgut Arten – Pflanzen	5
2.2	Schutzgut Arten - Tiere	6
2.3	Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholung	7
2.4	Schutzgut Boden	8
2.5	Schutzgut Wasser	9
2.6	Schutzgut Klima und Luft	10
2.7	Schutzgut Landschaftsbild	11
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
3	Eingriffs- / Ausgleichsplanung	13
4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / andere Planungsmöglichkeiten	14
5	Kenntnislücken / Schwierigkeiten	15
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung und Ziele des Bauleitplans, Lage, Art und Umfang

Die Gemeinde Soyen plant, im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sondergebiet (SO) um das Pflegeheim St. Martin in Pichl auszuweisen.

Der Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung im Gebiet der Gemeinde Soyen hat eine Größe von ca. 32.000 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben umfasst folgende geplante Neubauten:

- Erweiterung des bestehenden Gebäudes zu einer Vierseitenanlage,
- Neubau von Mitarbeiterwohnungen,
- Neubau eines Betriebsleitergebäudes,
- Neubau von landwirtschaftlichen Gebäuden,
- Errichtung einer Zaunanlage.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde Soyen. Im Geltungsbereich wird das Pflegeheim St. Martin betrieben. Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Gehölzstrukturen an Böschungen im Westen sowie im Südosten trennen das Gebiet von weiteren intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Anbindung besteht über die Gemeindestraße nach Soyen im Westen.

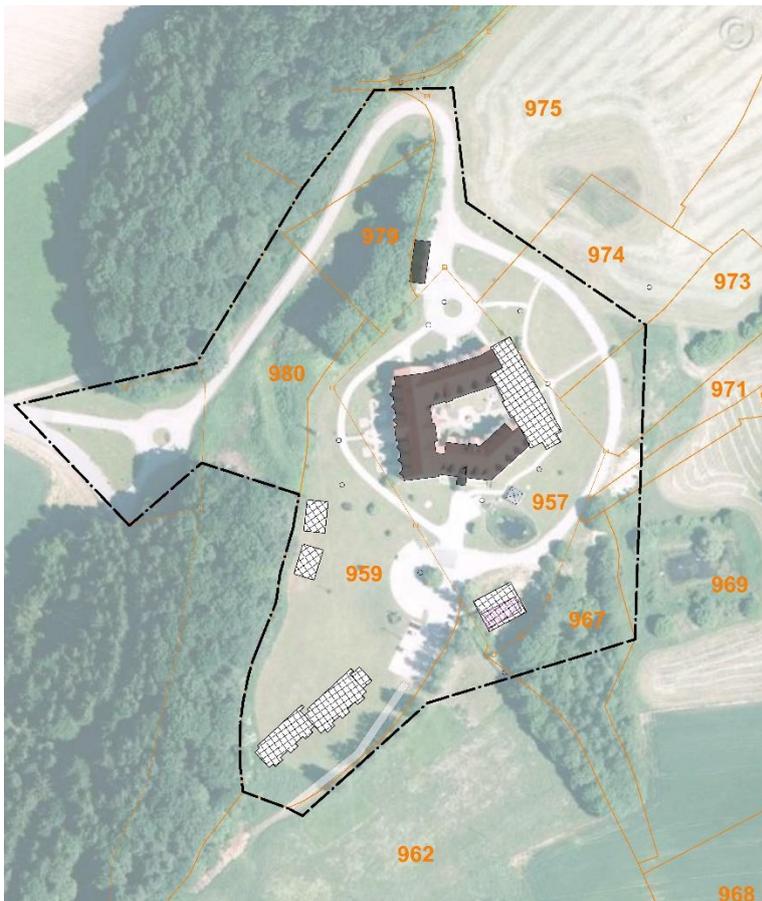


Abb. 1 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mit Luftbild und geplanter Neubebauung (unmaßstäblich, aus FIS Natur)

## 1.2 Zugrundeliegende wesentliche Gesetze und Vorgaben

Im Umweltbericht zu Flächennutzungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu behandeln. Insbesondere sind die Schutzgüter Arten, Boden, Wasser, Luft und Klima und deren Wechselwirkungen zu betrachten. Aber auch Auswirkungen auf den Menschen, übergeordnete Schutzziele, Kulturgüter, Nutzung erneuerbarer Energien und andere Schutzziele sind zu betrachten und zu bewerten.

Das Prinzip der Vermeidung von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit steht an erster Stelle. Nicht vermeidbare Eingriffe sind darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Als Teil der Begründung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, gemäß §§ 1a BauGB, 2 (4) BauGB, 1 (6) 7 BauGB. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Bei der Erstellung ist die Anlage 1 zum BauGB zu verwenden.

Grundlagen, die für diesen Umweltbericht herangezogen wurden sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)
- der Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", der Obersten Baubehörde, 2005
- Ergänzungen zum o. g. Leitfaden aus dem Jahr 2006
- Regionalplan Südostoberbayern (07.01.2013)
- der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Soyen einschließlich der 11. Änderung
- Biotopkartierung Bayern (FIN Web, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2019)
- ASK-Daten, Landesamt für Umweltschutz, 2016
- Verordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Soyen, Zweckverband zur Wasserversorgung der Schlicht-Gruppe, 2019
- Luftbilder

## 2 Darstellung der Schutzgüter, Vermeidung, Minderung und Ausgleich

### 2.1 Schutzgut Arten – Pflanzen

#### Derzeitiger Zustand

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Lebensraumstrukturen anzutreffen:

- Mäßig artenreiches Intensivgrünland
- Mäßig extensives Grünland und Weiden
- Park- und Grünanlagen
- Feldgehölze und Gebüsch-Strukturen
- Baumreihen
- Westexponierte Straßen-Böschung
- Bedingt naturferne Stillgewässer
- Einzelgebäude im Außenbereich
- Versiegelte Verkehrsflächen

#### Betroffene Umweltmerkmale

Eingriffe für das Schutzgut bestehen in:

- Verlust von Lebensraum durch Überbauung von Flächen

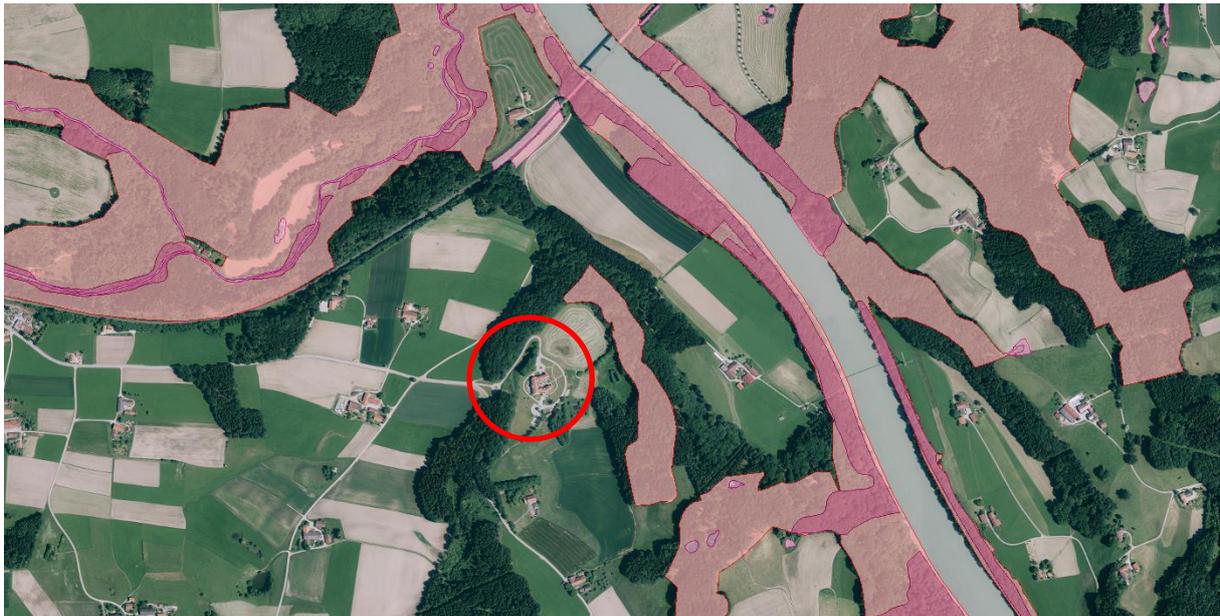


Abb. 2: Darstellung der Natura2000-Gebiete (helles rosa) und der amtlich kartierten Biotope (pink) im räumlichen Verhältnis zum überplanten Bereich (rot umkreist), aus FIN Web, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2019

#### Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung und Neubauten sowie die Errichtung eines Zauns erfolgen nur **geringe Eingriffe** in das Schutzgut Pflanzen.

#### Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Bestandsgehölze im Geltungsbereich sind bei den Baumaßnahmen zu schützen. Neubau und Zaun sind mit heimischen Gehölzen einzugrünen. Verwendet werden einheimische, standortgerechte Gehölze mit einem hohen ökologischen Wert.

## 2.2 Schutzgut Arten - Tiere

### Derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist ein Habitat für nach dem BNatSchG geschützte Tagfalter, wie z.B. Kaisermantel und Kleiner Feuermantel (Kartierung Helmut J.G. Klobeck, 2004) bekannt. Relevanter Biotoptyp: Staudenfluren, Ufer- und Waldsäume. Neben diesen finden sich keine weiteren geschützten Arten der Artenschutzkartierung im Untersuchungsraum.

### Betroffene Umweltmerkmale

Eingriffe für das Schutzgut bestehen in:

- Lebensraumfunktion
- Mortalität

### Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Verlust von Lebensraum durch Überbauung potentieller Nahrungsflächen. Einschränkung von Wanderungsbewegungen durch die Einzäunung. Erhöhtes Tötungsrisiko durch die Baumaßnahmen. Durch die geplante neue Bebauung und die Errichtung eines Zauns erfolgen **mittlere Eingriffe** in das Schutzgut Tiere.

### Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Zur Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) und der nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, sind im Zuge der nachgeordneten Aufstellung des Bebauungsplans Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen, z.B. durch Heckenstrukturen und blütenreiche Säume.

Durch eine Ein- und Durchgrünung sowie Dachbegrünung der Gebäude ist Lebensraum für Tiere zu schaffen. Dies wirkt sich auch vorteilhaft auf alle anderen Schutzgüter aus.

Der umgebende Zaun muss so gestaltet sein, dass er für Tierarten durchwanderbar ist: Es wird auf einen Zaunsockel verzichtet, der Bodenabstand beträgt mind. 15 cm. Der Zaun wird mit gebietsheimischen Gehölzen eingegrünt.

## 2.3 Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholung

### Derzeitiger Zustand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Soyen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen und Auwald. Das Planungsgebiet selbst ist auf die Erholungsnutzung der Bewohner und Besucher des Pflegeheims ausgerichtet. Zur Erholungsnutzung der Nachbarn ist es nur sehr gering geeignet.

Östlich, außerhalb des Planungsgebiets führt ein Radwanderweg am Pflegeheim vorbei. Dieser ist von den Planungen nicht betroffen.

### Betroffene Umweltmerkmale

Eingriffe für das Schutzgut bestehen in:

- Immissionen
- Erholung

### Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Planungsgebiet zu erwarten. Die Neubebauung würde zudem eine Verkehrssteigerung mit Zunahme von Lärm- und Abgasimmissionen mit sich bringen. Das Gelände des Pflegeheims wird eingezäunt, hierdurch wird die Nutzung der Freiflächen durch Nachbarn oder andere Besucher eingeschränkt. Durch die Lage in weitestgehend unbesiedeltem, landwirtschaftlich genutztem Gebiet gibt es für Wanderer und andere Erholungssuchende Ausweichmöglichkeiten. Es entstehen **geringe Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Mensch.

### Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens wird durch die Neubebauung in geringem Maße vorhanden sein. Evtl. auftretende schalltechnische Konflikte können durch entsprechende Auflagen oder Maßnahmen zum Schallschutz kompensiert werden.

Durch Bepflanzung der Randbereiche und eine ausreichende Durchgrünung ist eine Steigerung der Wohnqualität zu erreichen.

## 2.4 Schutzgut Boden

### Derzeitiger Zustand

Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) bzw. über Schluff- bis Lehmkies.<sup>1</sup>

Beide vorhandenen Bodenarten haben eine mittlere nutzbare Feldkapazität. D.h. in Folge ein mittleres Retentionsvermögen für Niederschläge. Sie leisten einen Beitrag zur Abflussminimierung.

### Betroffene Umweltmerkmale

Eingriffe für das Schutzgut bestehen in:

- Flächenverfügbarkeit
- Filter-, Speicher- Puffer- und Transformationsfunktion
- Lebensraumfunktion

### Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Der Boden wird an mehreren Stellen überbaut. Hierdurch wird weitere Oberfläche verdichtet und versiegelt, die Filter-, Speicher-, Puffer- und Transformationsfunktion wird verringert. Lebensraumfunktion geht verloren. Es kommt zu vermehrten Schadstoffeinträgen (z.B. Salz) durch zusätzlichen Verkehr. Es entstehen daher **mittlere Eingriffe** in den Funktionshaushalt des Bodens.

### Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen.

Versiegelung ist zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Dies geschieht durch

- Nutzung bestehender Erschließungsstraßen
- Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
- Durch Bepflanzung der Randbereiche und Durchgrünung mit Bäumen der ersten oder zweiten Wuchsklasse ist Verdunstung zu erreichen.

---

<sup>1</sup> Quelle Umweltatlas Bayern Stand 2017

## 2.5 Schutzgut Wasser

### Derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich kommen außer einem naturfernen, künstlich angelegten Teich kleine Oberflächengewässer vor. Die vorherrschenden Böden im Osten des Gebiets können als Lockergesteins-Grundwassergeringleiter mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit klassifiziert werden. Böden im Westen weisen als Grundwasserleiter eine hohe Durchlässigkeit auf. Die Grundwasserneubildungsrate liegt aufgrund der heterogenen Bodenbedingungen bei rund 100-400 mm/Jahr.<sup>2</sup>



Abb. 3: Darstellung des Trinkwasserschutzgebiets, aus FIN Web, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2019

Das Vorhaben liegt in Teilen im Trinkwasserschutzgebiet 2210783900061 Soyen, das 1989 im Amtsblatt Rosenheim veröffentlicht wurde. Die Flurstücke Nr. 957, 959, 970, 971, 973, 974, 975, 979, 980 liegen in der weiteren Schutzzone III, weshalb ein besonderes Augenmerk auf grundwassergefährdende Stoffe bei Bau und Betrieb der neuen Gebäude gelegt werden muss.

### Betroffene Umweltmerkmale

- Grundwasserneubildung
- Abfluss von Oberflächenwasser
- Rückhalt von Niederschlagswasser

### Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung mit weiteren versiegelten Flächen wird die Grundwasserneubildung verringert. Der Abfluss von Oberflächenwasser wird verstärkt, der Rückhalt von Niederschlagswasser verringert sich. Aufgrund dessen sowie durch den hohen Schutzstatus des Trinkwasserschutzgebiets wird das Schutzgut Wasser **mittel** beeinträchtigt.

### Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Niederschlagswasser ist vor Ort großflächig über eine ausreichend stark dimensionierte, belebte Oberbodenschicht oberflächlich zu versickern. Alle Einrichtungen zur Wassersammlung und -ablauf sowie Versickerung sind nur nach Abstimmung mit den Auflagen des Trinkwasserschutzgebiets möglich. Straßen und Stellplätze sind wo möglich versickerungsfähig zu erstellen. Dadurch wird Wasser im Boden gespeichert, der Abfluss verringert. Extensive Dachbegrünung auf Nebengebäuden soll empfohlen und gefördert werden. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen mit max. Neigung 1 : 1,5 zu erstellen.

<sup>2</sup> Umweltatlas Bayern - Geologie  
Landschaftsarchitektur Niederlöhner  
83512 Wasserburg am Inn

## 2.6 Schutzgut Klima und Luft

### Derzeitiger Zustand

Das Untersuchungsgebiet liegt im Außenbereich zwischen weiten landwirtschaftlich genutzten Flächen und kleineren Gehölzbeständen. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt bei etwa 943 mm (Quelle: de.climate-data.org, AM Online Projects - Alexander Merkel, Degerforserstr. 47,74229 Oedheim).

Die Eingrünung des Gebiets hält Windböen von der Westseite ab. Sowohl die offenen Grasflächen als auch die Eingrünung der Gebäude wirken ausgleichend auf das Mikroklima im Plangebiet.

### Betroffene Umweltmerkmale

- Staub-, Lärm-, Geruchsimmissionen
- Mikroklimatische Verhältnisse
- Verdunstung

### Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Emissionen durch Baufahrzeuge und vermehrten Personenverkehr. Aufheizung versiegelter Flächen mit Auswirkungen auf das Mikroklima. Verringerte Verdunstung von Oberflächen.

Die Gebäude mit den Dachflächen heizen sich auf. Baukörper und Belagsflächen tragen durch Wärmeaufnahme und -speicherung zur vermehrten Warmluftentstehung um die Gebäude bei. Durch die Vierseitanlage erfährt der Innenhof eine starke Aufheizung, die umliegende Landschaft ist jedoch kaum betroffen. Die Grünflächen übernehmen eine kleinklimatische ausgleichende Funktion. Das Schutzgut Klima und Luft ist **gering** beeinträchtigt.

### Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Die Erhaltung der Bestandsbäume vermindert den Austrag von Emissionen der Baufahrzeuge in umliegende Bereiche. Pflanzungen entlang der Verkehrswege, eine Durchgrünung der Anlage und entlang des Zauns verringern starke Windgeschwindigkeiten und minimieren die Aufheizung des Bodens.

Eine Begrünung der Dächer der Nebengebäude oder der Fassaden kann die Aufheizung der Dachflächen abmildern, wodurch kleinräumige Temperatur-Unterschiede vermieden werden.

## 2.7 Schutzgut Landschaftsbild

### Derzeitiger Zustand

Geprägt wird das Landschaftsbild von dem ländlichen Außenbereich mit einzelnen landwirtschaftlichen Gehöften. Das Plangebiet ist durch angrenzende Bewaldung derzeit kaum einsehbar.

### Betroffene Umweltmerkmale

- Schönheit von Natur und Voralpenlandschaft

### Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Minderung des natürlichen Erscheinungsbildes der Landschaft durch anthropogene Strukturen und Einzäunung. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist **mittel**.

### Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Durch den Erhalt der bestehenden Eingrünung und einer behutsamen Zaunführung mit Eingrünung werden potentielle Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden. Ein der regionalen Baukultur angepasster Baustil ist anzustreben.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Derzeitiger Zustand

Es sind keine weiteren Kultur- und Sachgüter oder Denkmäler vorhanden.

### Betroffene Umweltmerkmale

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

### voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Nicht betroffen

### Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Nicht erforderlich

### 3 Eingriffs- / Ausgleichsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 32.000 m<sup>2</sup>.

Durch die Überplanung des Geltungsbereichs muss ein ökologischer Ausgleich erbracht werden. Die Ermittlung und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Aufstellung des nachgeordneten Bebauungsplanes „Sondergebiet Pflegeheim Pichl“. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen können auf dem Flurstück Nr. 968 erbracht werden, das bisher landwirtschaftlich genutzt wird.

Nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist der Eingriff durch die geplante Bebauung mit einer Grundflächenzahl  $\leq 0,35$  dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

#### **4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / andere Planungsmöglichkeiten**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Bestandsgebäude nach wie vor genutzt werden.

Die Nutzung der Grünflächen um das Pflegeheim durch die Bewohner wäre ohne den Zaun nur beschränkt möglich. Zur Beurteilung der „Nullvariante“ ist Punkt 3. zu beachten.

Eine Nichtdurchführung der Planung würde folgende Umweltmerkmale nicht beeinträchtigen:

- Pflanzen: die Artenvielfalt wäre wie bisher mäßig artenreich
- Tiere: die Grünstrukturen bieten weiterhin Lebensraum für die vorkommenden, z.T. geschützten Arten
- Boden: eine Inanspruchnahme von Boden würde nicht geschehen, der Wasserrückhalt wäre intakt
- Wasser: die Grundwasserneubildung wäre nicht verringert
- Landschaftsbild: das Landschaftsbild bliebe ähnlich
- Klima / Luft: wäre unverändert

Für die Neubauten und Einzäunung bestehen keine sinnvollen Alternativen.

## **5 Kenntnislücken / Schwierigkeiten**

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans lag eine Vorplanung des Bauvorhabens vor.

## 6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet weist derzeit eine mittlere ökologische Bedeutung auf. Es wird durch angrenzende Waldstrukturen in die Umgebung eingebunden, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert wird. Zur besseren ökologischen Verträglichkeit wird weiterhin die Versiegelung durch Verwendung sickerfähiger Beläge auf ein Minimum reduziert.

Zur Umsetzung des Sondergebiets ist das Plangebiet gut geeignet, da die Fläche bereits Bebauung aufweist und keine kartierten Biotope enthält. Die Erschließung ist durch die vorhandene Infrastruktur gut gegeben.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis	Verbesserung
Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Nicht betroffen	Geringe Erheblichkeit	Großzügige Ein- und Durchgrünung
Tiere	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Großzügige Ein- und Durchgrünung, Heckenstrukturen als Nahrungshabitat. Sockelloser Zaun mit 15 cm Bodenabstand und Eingrünung
Mensch Erholung	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Großzügige Ein- und Durchgrünung
Mensch Wohnen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Lärmabschirmung durch großzügige Ein- und Durchgrünung
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Wasserdurchlässige Wegedecken
Wasser	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Wasserdurchlässige Wegedecken, Dachbegrünung, Versickerungsanlagen
Klima/Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Großzügige Ein- und Durchgrünung
Landschaft	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Großzügige Ein- und Durchgrünung, eingebundener Zaunverlauf
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	-