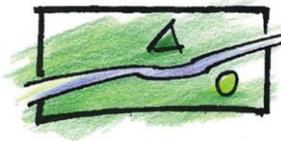


# Umweltprüfung

für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes,  
Gemeinde Bayrischzell

Auftragnehmer:



Umwelt und Planung  
S. Schwarzman  
J. Schneider  
Landschaftsarchitekten  
Münchnerstr.48  
83022 Rosenheim  
Tel.: 08031/220 51 84  
[info@umweltundplanung.de](mailto:info@umweltundplanung.de)

Bearbeitung:  
Dipl. Ing. S. Schwarzmann,

Rosenheim, 10.07.2019

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziele der FNP- Änderung

Zu Standort, Anlass, Art und Umfang der Planung wird auf die vorangegangenen Ausführungen der Begründung verwiesen.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Die geplante Betriebsverlagerung der Firma Eirainer soll auf der Flurnummer 872 der Gemeinde Bayrischzell stattfinden. Diese Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die Gemeinde Bayrischzell hat gegenüber der Regierung von Oberbayern in einer Standortalternativenprüfung nachgewiesen, dass im Gemeindegebiet keine anderen geeigneten angebotenen Standorte zur Betriebsverlagerung der einheimischen Firma Eirainer, einem Fuhrunternehmen mit Baggerbetrieb vorhanden sind.

Damit war die Voraussetzung für eine Ausnahme vom Anbindungsziel des Landesentwicklungsplans erfüllt. Die geplante Betriebsverlagerung kann deshalb nach einer Entscheidung der Regierung von Oberbayern vom 30.07.2018 durch die Darstellung eines Gewerbegebietes mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

## 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts -und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter wird nachfolgend dargelegt.

### Schutzgut Boden

Das betroffene Gebiet liegt in der Naturraum- Untereinheit 025-13 „Mangfallgebirge Bayrischzell“.

Die geologische Karte von Bayern im Maßstab 1:500.000 zeigt für den Bereich des Planungsgebietes die geolog. Einheit: Schwemmfächer und Schuttkegel.

Die Gesteinsbeschreibung lautet: Schutt, z.T. lehmhaltig, z.T. auch jungpleistozän

Gemäß Angaben des Bauherren zeigen Bodenaufschlüsse im Plangebiet folgende Untergrundverhältnisse:

- Mutterboden
- Geschiebelehm durchmischt mit Feinkiesen

Wasserdurchlässigkeit:

Zur Wasserdurchlässigkeit des Bodens gibt es keine Angaben.

Aufgrund der differenzierten Bodenverhältnisse mit wechselnden Lehm- und Kiesschichten kann die Versickerungsleistung des Bodens sehr unterschiedlich sein. Durch Erfahrungswerte der umliegenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung über eine Sickermulde möglich ist.

Grundwasser:

Laut Angaben des Bauherren korrespondiert der Grundwasserspiegel des Geländes mit dem Wasserspiegel der Leitzach.  
Somit ist von einem Grundwasserstand von ca. - 4,00 m unter GOK auszugehen.

Der Boden im Planungsgebiet ist bisher unversiegelt und kann seine Funktionen wie Grundwasserentstehungsfläche, Puffer, Filter Lebensraum für Bodenlebewesen etc. uneingeschränkt erfüllen.

Durch Bodenaustauschmaßnahmen und durch die Neuversiegelung im Bereich der geplanten Gebäude sowie durch Flächeninanspruchnahme ist das Schutzgut Boden durch die Planung negativ betroffen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen aufgezeigt, die den Versiegelungsgrad verringern.

Im Änderungsgebiet sind keine Altlasten zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Es grenzt jedoch an seiner kompletten Südseite an den Mühlbach an, einem Bach, der kurz nach dem Plangebiet in die Leitzach einmündet.

Die Leitzach selbst befindet sich ca. 10 m südwestlich des Plangebietes.

Grundwasser:

Laut Angaben des Bauherren korrespondiert der Grundwasserspiegel des Geländes mit dem Wasserspiegel der Leitzach.

Somit ist von einem Grundwasserstand von ca. - 4,00 m unter GOK auszugehen.

Die Fläche des Änderungsgebietes war bisher unversiegelt. Durch die Versiegelung geht diese Fläche für die Grundwasserneubildung verloren.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Baumaßnahme in das Grundwasser eingegriffen wird.

Eine Gefährdung des Grundwassers kann jedoch während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) erfolgen.

Durch die in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegten Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen durch die geplanten Versiegelungen teilweise vermindert werden.

Aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung sind mittlere erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **Schutzgut Fläche**

Die Flächen des Änderungsbereiches mit einer Größe von ca. 0,58 ha sind derzeit, komplett unversiegelt.

Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und befinden sich im unbesiedelten Freiraum.

Der zu überplanende Freiraum hat aufgrund seiner Größe insgesamt eine eher geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

Die von der Bebauungsplanung betroffene Fläche liegen außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete, regionaler Grünzüge und Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes.

Die Erschließung erfolgt flächensparend über die B 307 und einen Zufahrtsweg zur Klarer Mühle.

Grund und Boden werden möglichst sparsam in Anspruch genommen.  
Der Bebauungsplan löst eine naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis aus. (siehe Kap. 4.2)  
Die Größe des Ausgleichsflächenbedarfs beträgt 2.497 m<sup>2</sup>.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Die klimatischen Faktoren wie Niederschlag, Temperatur, Wind, Nebel, Dauer der Vegetationsperiode usw. werden durch die Lage im Alpenvorland sowie dem Relief- und Höhenunterschied entscheidend bestimmt.

Temperatur: Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 7° C.

Niederschlag: Die jährliche Niederschlagsmenge im Voralpengebiet schwankt zwischen 1.000 - 1.500 mm. In Bayrischzell liegt sie bei 1.008 mm.

Windverhältnisse: Die allgemeine Windrichtung in Bayern ist Südwest. Durch die jeweilige Geländesituation kann diese allerdings erheblich modifiziert werden. Die großen Reliefunterschiede lassen darüber hinaus auch lokale Zirkulationssysteme mit Berg- und Talwinden entstehen.

Bedingt durch die Talsituation in Bayrischzell liegt das Planungsgebiet im Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet an der Leitzach.

Die betroffene Fläche hat eine gewisse Funktion als Kaltluftproduktionsfläche.

Generell überwiegen in ländlich geprägten Gebieten die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete (Wald-, Acker- und Grünlandflächen) gegenüber den Frischluftverbrauchsgebieten.

So auch hier, wo das geplante Gewerbegebiet in weitläufigen Grünlandflächen liegt. Daher sind Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs ausreichend vorhanden.

### **Schutzgut Pflanzen / Tiere**

Das Änderungsgebiet liegt südwestlich der Bundesstraße 307 sowie westlich des Parkplatzes der Wendestein - Seilbahn. Nordwestlich der Fläche befindet sich eine Salzlagerhalle der Straßenbauverwaltung.

Die Fläche liegt in einem Dreieck zwischen dem Mühlbach im Süden und der Leitzach im Westen.

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 00064.01 " Schutz des Obersten Leitzachtales und seiner Umgebung bei Bayerischzell".

Die betroffene Fläche wird im Moment als intensive Grünlandfläche genutzt und beinhaltet keine Biotope der bayerischen Biotopkartierung oder sonstige schutzwürdige Flächen.

Es kommen auch keine nach EG- Richtlinie geschützten Lebensräume oder Arten im Gebiet der Änderungsplanung vor.

Ca. 10 m westlich des Plangebiets liegt die Leitzach, deren Ufersäume in der Biotopkartierung Bayern unter der Biotopnummer A8337-0122 " Bachbegleitendes Feuchtgehölz und Auwaldfragmente entlang der Leitzach" erfasst sind.

Im Bildausschnitt ist die Lage des Planungsgebietes mit einem Kreis bezeichnet. Die Biotope sind rosa gefärbt (ohne Maßstab)



Quelle: FINWEB, LFU Bayern

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 07.05.2018 sowie am 06.03.2019.

Im Nordwesten des Planungsgebietes stehen in der Böschung zur Bundesstraße 3 Bergahorn, deren Kronen ineinander übergehen.

Der Mühlbach im Süden des Plangebietes wird durch ein beidseits des Ufers verlaufendes Gehölz begleitet.

Das Gehölz besteht aus den Hauptbaumarten Eiche, Schwarzerle, Esche, und Bergahorn. Es ist im Osten ca. 7-8 m breit und verschmälert sich nach Westen auf ca. 4-5 m. Die Strauchschicht, vornehmlich aus Jungwuchs sowie aus Hasel, Liguster, Pfaffenhütchen etc. bestehend ist ca. 2 m breit.

Durch das Vorhaben wird nicht in den Gehölzbestand eingegriffen.

Aussagen zu vorhandenen Tierarten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

Negative Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt des Planungsgebietes sind durch die Anlage an sich sowie durch den Betrieb des Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet liegt gegenüber des Parkplatzes der Wendestein - Seilbahn südlich der B 307 und ist durch eine Abbiegespur direkt von dieser erschlossen. Nordwestlich der Fläche befindet sich eine Salzlagerhalle der Straßenbauverwaltung. Im Westen wird die Fläche durch die Leitzach begrenzt und im Süden durch den Mühlbach.

Das Planungsgebiet liegt im unbebauten Außenbereich.

Das Gelände neigt sich von Osten nach Westen um ca. 2,50m und von Norden nach Süden um ca. 2,00 m. Das Grundstück liegt ca. 1,50m unterhalb des Straßenniveaus der nördlich verlaufenden B 307.

Die Fläche ist lediglich von Norden her einsehbar. Durch den Gehölzbewuchs an der Leitzach sowie am Mühlbach ist das Plangebiet nach Westen und Süden gut in das Landschaftsbild eingebunden.

Durch die geplante Neubebauung des Geländes mit Baukörpern und Erschließungsflächen sind hohe Auswirkungen auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Diese Veränderungen des Landschaftsbildes sind vor allem von Norden von der Bundesstraße 307 aus gesehen wirksam. Von Süden und Südwesten aus wird das Planungsgebiet durch die bestehenden Gehölze und von Nordosten her durch die Salzhalle zu einem großen Teil abgeschirmt.

Durch die bereits vorhanden Bebauung mit der Salzlagerhalle sowie durch den großen Parkplatz an der Wendelsteinbahn entsteht allerdings optisch durchaus ein gewisser Eindruck einer Zugehörigkeit an bereits bestehende besiedelte Bereiche und weniger der Eindruck eines freien Landschaftsbereiches.

Durch die in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegten Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen durch die geplante Bebauung teilweise vermindert werden.

### **Schutzgut Mensch**

Das Änderungsgebiet liegt gegenüber des Parkplatzes der Wendestein - Seilbahn südlich der B 307. Nordwestlich der Fläche befindet sich eine Salzlagerhalle der Straßenbauverwaltung. Im Süden liegt ein Wohngebäude sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Leitzach die Klarermühle, ein Wohngebäude mit Gastwirtschaft.

Für die Anwohner des Wohngebäudes sowie der Anlieger in der Klarermühle ist eine gewisse Vorbelastung durch den Verkehr auf der Bundesstraße gegeben.

Baubedingt wird es vorübergehend zu einer Beeinträchtigung der in der Nähe des Bauvorhabens wohnenden und arbeitenden Menschen kommen (Baustellenlärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen).

Durch den Betrieb des Gewerbebetriebes können zusätzliche Belastungen für die Anlieger entstehen.

Durch das geplante Baugebiet wird das bestehende Wegesystem erhalten.

Für die Erholungsnutzung wird sich keine Veränderung zum gegenwärtigen Zustand ergeben.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die vorgesehene Baumaßnahme Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

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

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

## **2.2 Weitere Umweltauswirkungen**

### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:**

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden. Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen:

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl vorhabenexterne Ereignisse berücksichtigt als auch Ereignisse die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können. Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Gebieten eines Extremhochwasserereignisses (HQ-extrem).  
Bayrischzell gehört zur Erdbebenzone 0 sowie zur Untergrundklasse S.  
Es wurden somit keine Risiken festgestellt.

### Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen:

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

### Eingesetzte Techniken und Stoffe:

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik errichtet, wobei regenerative Baustoffe bestmöglich eingesetzt werden sollen. Der Baustoff Holz wird zum Bau des Dachstuhls und teilweise bei der Verschalung der Fassade eingesetzt.

### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Ressourcen:

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik errichtet.  
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung fehlen noch konkrete Angaben über die Art der Energieversorgung.

### Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Hinblick auf geplante Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes.  
Von den Pflanzungen profitieren sowohl die Schutzgüter Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild.  
Auch bei den Schutzgütern Boden und Wasser bestehen Wechselwirkungen, was im vorliegenden Fall vor allem die Wasserversickerungseigenschaften der vorhandenen Böden und damit ihre Puffereigenschaften im Hinblick auf den Grundwasserschutz betrifft.  
Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Flächennutzungsplanänderung sind nicht zu prognostizieren.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes leitet sich die "Nullvariante" aus den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes ab.  
Dieser zeigt für einen den Bereich der Änderungsplanung die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“.  
Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Gelände weiterhin als intensiv genutzte Grünlandfläche bestehen..  
Die Eingriffe in das Schutzgut Boden, Fläche, Wasser und Klima würden entfallen.

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wäre nicht durch die Neubebauung einer Fläche im unbesiedelten Außenbereich betroffen.

#### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen**

##### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Für die Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Klima /Luft und Orts- und Landschaftsbild kann durch eine Randbepflanzung des Änderungsgebietes ein Beitrag zur Verminderung der Umweltauswirkungen erreicht werden.

Für das Schutzgut Boden und Wasser sind in der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

##### **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Die Berechnung des durch die Bauleitplanung entstehenden Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, (2003).

Für den Änderungsbereich wurde parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes eine verbindliche Bauleitplanung durchgeführt. In der Umweltprüfung zur verbindlichen Bauleitplanung für den B- Plan Nr. 15 "Gewerbegebiet Klarermühle" wird die Berechnung des Ausgleichs genau bilanziert und erläutert.

Der Ausgleichsbedarf für die Änderungsplanung beträgt demnach 2.497 m<sup>2</sup>. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf einer, im weiteren Verfahren noch zu benennenden externen Fläche nachgewiesen. Die Ausgleichsfläche wird nach einer erfolgten Festlegung mit Herrn Faas von der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Miesbach besichtigt und die Maßnahme vorabgestimmt.

#### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

In einer Voruntersuchung wurden sämtliche mögliche angebotenen Standorte im Gemeindegebiet überprüft.

Dabei wurde festgestellt, dass keine der Flächen, die alternativ untersucht wurden sich für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes mit Fuhrunternehmen in der benötigten Größe eignen.

Für die Fläche des Änderungsgebietes wurde deshalb vom Anbindeziel des LEP abgesehen

#### **6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzbelange.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal – argumentative Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde die Internetseite FINWEB der LFU Bayern sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayrischzell verwendet.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 07.05.2018 sowie am 06.03.2019.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken gab es nicht.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den B- Plan Nr. 15 "Gewerbegebiet Klarermühle" durchgeführt.

Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf den Umweltbericht zum oben genannten Bebauungsplan verwiesen.

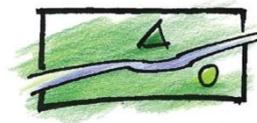
## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Änderung der Flächennutzungsplanung stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar. Bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Orts- und Landschaftsbild sind hohe oder mittlere Auswirkungen der Planung zu erwarten, die jedoch durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen lösbar sind.

Die weiteren Schutzgüter sind eher geringfügig betroffen.

Wie unter Punkt 4.1 dargestellt sind einige Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorgesehen.

Die unter Punkt 4.2. bezeichneten, demnach eventuell verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Berechnung im Umweltbericht zur verbindlichen Bauleitplanung kompensiert.



Umwelt und Planung  
S. Schwarzmann  
J. Schneider  
Landschaftsarchitekten  
Münchener Str. 48  
83022 Rosenheim  
Tel.: 08031-220 51 84  
[info@umweltundplanung.de](mailto:info@umweltundplanung.de)

.....  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann