

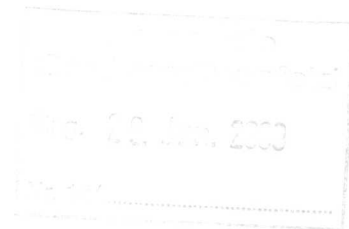


7. Ausfertigung

Gemeinde Großkarolinenfeld

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Marienberger
Straße West“**

mit integriertem Grünordnungsplan



Umweltbericht

vom 28.01.2009
F

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt
Gärtnerstraße 5
83059 Kolbermoor

0 Inhaltsverzeichnis

- 1 Allgemeines
 - 1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
 - 1.1.1 Plangebiet
 - 1.1.2 Umfeld
 - 1.1.3 Erschließung
 - 1.2 Bisheriges Planungsrecht
 - 1.3 Vorgesehenes Nutzungs- bzw. Bebauungskonzept
 - 1.3.1 Städtebauliches Konzept
 - 1.3.2 Grünordnerisches Konzept
- 2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter
 - 2.1 Schutzgut Mensch – Immissionsschutzbelange Lärm, Lufthygiene
 - 2.1.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.1.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
 - 2.1.4 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
 - 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
 - 2.2.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.2.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
 - 2.2.4 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
 - 2.3 Schutzgut Boden
 - 2.3.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
 - 2.3.4 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
 - 2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.4.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.4.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
 - 2.4.4 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
 - 2.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.5.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.5.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
 - 2.5.4 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
 - 2.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter
- 3 Monitoring
- 4 Zusammenfassung
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Luft und Klima
- 5 Alternative Planungen
- 6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 7 Grundlagen/Gutachten/Quellen

1 Allgemeines

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1.1 Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut, durch keine Landschaftselemente gegliedert und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Maisanbau). An der nördlichen Grundstücksspitze, an der Pfaffenhofener Str. grenzt ein Entwässerungsgraben, der in die Rott mündet.

1.1.2 Umfeld

Das Plangebiet ist an 3 Seiten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Östlich der Marienberger Str. befindet sich das Gewerbegebiet „Marienberger Str.“, das erschlossen, jedoch nur teilweise bebaut ist. Die im Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung ist noch nicht realisiert. Die im Bereich des nördlichen Grabens festgesetzte private Grünfläche wird für die Abwasserbehandlung genutzt.

1.1.3 Erschließung

Das Plangebiet wird tangiert von der Ortsstraße Marienberger Str. (ausgebaut, Verkehrserschließung, technische Erschließung), der Sonnenstr. (nicht ausgebaut, landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg) und der Gemeindeverbindungsstr. „Pfaffenhofener Str.“.

1.2 Bisheriges Baurecht

keines

1.3 Vorgesehenes Nutzungs- bzw. Bebauungskonzept

1.3.1 Städtebauliches Konzept

Gewerbebebauung in einer gebiets-/ortsrandverträglichen Bauweise in Erweiterung des benachbarten Baugebiets „Gewerbegebiet Marienberger Straße“.

Begrenzung der Flächenausweisung auf die konkrete Bauabsicht (Bau- und Wertstoffhof einschl. Grüngutsammelplatz) bei gleichzeitiger Erweiterungsmöglichkeit des Baugebiets.

Festsetzung der Bauräume/ Freiflächen/ Verkehrsflächen/ Bauvorschriften im Dialog mit der parallel erfolgenden Objektplanung zu Bau- und Wertstoffhof.

1.3.2 Grünordnerisches Konzept

Festsetzung eines Grüngürtels zur freien Landschaft im Norden.

Bestandsfestsetzung des im Landschaftsplan dargestellten Einzelbaumes an der Pfaffenhofener Straße

Einbindung der Abwasserbeseitigungsanlage (Absetzteich, Rückhalte-teich) in den Grüngürtel.

Ergänzung der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße“ an der Ostseite der Marienberger Straße festgesetzten straßenbegleitenden Baumpflanzungen auf der Westseite (Allee).

Bedarfsermittlung und Festsetzung ökologischer Ausgleichmaßnahmen innerhalb und ggf. außerhalb des Baugebietes.

2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1 Schutzgut Mensch – Immissionsschutzbelange Lärm, Lufthygiene

- 2.1.1 Bestandsbeschreibung
Entfernung zur Wohnbebauung im Süden ca. 400 m
Entfernung zur Wohnbebauung im Westen ca. 300 m
Im Osten schließt sich unmittelbar das Gewerbegebiet „Marienberger Straße“ an. Dort ist der immissionswirksame, flächenbezogener Schalleistungspegel (L_w) begrenzt tags auf 60 dB(A), nachts auf 45 dB(A). Der östliche Teilbereich ist zum Schutz der direkten östlichen Anlieger als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Pro 3.000 m² Baugrundstück (FBG) sind 1 Wohnung (Betriebsleiterwohnung) zulässig.
Die Marienberger Straße ist eine Ortsstraße mit überörtlichem Verkehr.
Die Pfaffenhofer Straße ist eine Gemeindeverbindungsstraße.
Die Sonnenstraße ist im Geltungsbereich ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg.
- 2.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
Von dem Betrieb eines Bauhofes gehen Lärmemissionen aus (Betriebsgeräusche, Fahrgeräusche).
Von dem Betrieb eines Wertstoffhofes gehen Lärmemissionen aus (Einwurfgeräusche, Fahrgeräusche, Entsorgungsgeräusche).
Von dem Betrieb einer Grüngutsammelstelle gehen Lärm- und Geruchsemissionen aus (durch Fahrbewegungen, Gärprozesse).
Eine relative Belastung der Wohngebiete durch Lärmimmissionen bzw. Immissionsbelastungen der Lufthygiene werden aufgrund des Abstands und der Lage (entgegen der Hauptwindrichtung) nicht erwartet.
Eine relevante Belastung der Betriebsleiterwohnungen im benachbarten Gewerbegebiet kann nicht ausgeschlossen werden.
Von relevanten Immissionen aus dem Plangebiet durch elektromagnetische Felder ist nicht auszugehen.
Das Verkehrsaufkommen auf der Marienberger Straße wird durch die zentrale gemeindliche Infrastrukturmaßnahme (Bauhof/ Wertstoffhof) zunehmen.
- 2.1.3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
Der Betrieb des Wertstoffhofes und die Entsorgung der Sammelbehälter werden zeitlich begrenzt.
Im Baugenehmigungsverfahren ist vom Antragsteller durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA- Lärm an den Immissionsorten nicht überschritten werden.
- 2.1.4. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
Bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens gibt es kurzfristig keine Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes.
Lärm- und Staubemissionen beschränken sich auch weiterhin auf die landwirtschaftlichen Bearbeitungsperioden.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

- 2.2.1 Bestandsbeschreibung
Das Plangebiet wird landwirtschaftlich bewirtschaftet und weist in der Fläche keine natürliche Vegetation auf.
Im Plangebiet insgesamt sind keine Flächen als FFH (Fauna-Flora-Habitat) und/oder Vogelschutzgebiete entsprechend der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 bzw. der Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 ausgewiesen. Insbesondere ist davon auszugehen, dass im Betrachtungsraum keine Lebensraumtypen nach Anhang I und keine Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie bzw. keine Arten des Anhanges I der Vogelschutzrichtlinie vorkommen, für deren Erhaltung Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung auszuweisen wären.

Die Funktionsfähigkeit des Planungsraumes für den Naturhaushalt ist aufgrund der Nutzung (Landwirtschaft) eingeschränkt.

- 2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
Im Bereich der neuen Bau- und Erschließungsflächen verliert der Boden teilweise seine Funktionen als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere. Vegetationsverlust entsteht ferner durch die Beanspruchung von Landwirtschaftsflächen.
- 2.2.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
Den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a Baugesetzbuch wird bei der Planung des Baugebietes Rechnung getragen. Der durch die Versiegelung von Grünflächen hervorgerufene Verlust an ökologischen Funktionen kann durch umweltrelevante Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden (Ortsrandeingrünung im Norden, straßenbegleitende Baumpflanzungen mit gebietstypischen Laubbäumen, Ausschluss Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, Empfehlung ökologischer Bauweisen).
- 2.1.4. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
Bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens gibt es kurzfristig keine Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes.
Wenn die landwirtschaftliche Nutzung ersatzlos aufgegeben wird, dann stellt sich im Laufe der Zeit (evtl. nach Durchlaufen mehrerer Entwicklungsstufen) eine „potenziell natürliche Vegetation“ ein.

2.3. Schutzgut Boden

- 2.3.1 Bestandsbeschreibung
Großkarolinenfeld liegt im Inn- Chiemsee- Hügelland, einer weitgehend ebenen, agrarisch genutzten Moorlandschaft, auf ca. 500 m über NN. Das ursprüngliche Hochmoor, dem der Ort seine Entstehung verdankt, ist abgetorft. Die für die Bildung des Hochmoores erforderliche stauende Schicht (Seeton), entstanden aus Sedimentablagerungen des Rosenheimer Sees, liegt knapp unter der Geländeoberfläche.
Das Plangebiet ist derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die drainiert ist. Erkenntnisse zu Bodenbelastungen liegen nicht vor.
- 2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
Durch die Anlage werden Flächen dauerhaft versiegelt. Beeinträchtigungen des Bodens werden durch Lagerung und Bauherstellung auch im Umfeld dieser Flächen entstehen.
Im Bereich der neuen Bau- und Erschließungsflächen verliert der Boden seine Funktionen als landwirtschaftliche Nutzfläche.
- 2.3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
Den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a Baugesetzbuch wird bei der Planung des Baugebietes Rechnung getragen. Der durch die Versiegelung von Grünflächen hervorgerufene Verlust an ökologischen Bodenfunktionen kann durch die unter „Schutzgut Tier und Pflanzen sowie Landschaft“ beschriebenen umweltrelevanten Maßnahmen ausgeglichen werden.
Die Befestigung des Bodens im Bereich der Fahrzeughallen/ Waschräume ist so zu gestalten, dass Öle und Kraftstoffe nicht in den Boden gelangen können (dichte Beläge, Abscheideranlagen).
- 2.3.4 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
Bei „Nichtdurchführung“ dieser Planung gibt es keine Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes.
Auswirkungen auf den Boden beschränken sich auch weiterhin auf die landwirtschaftlichen Anbaumethoden.

2.4 Schutzgut Wasser

- 2.4.1 Bestandsbeschreibung
Aufgrund der hydrogeologischen Grundlagen ist der Boden nur gering bzw. nicht versickerungsfähig.
Der ursprünglich zur Wasserableitung im Planbereich entstandene Entwässerungsgraben ist noch funktionstüchtig (Wasserfließrichtung nach Westen in die Rott).
- 2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
Durch die Bebauung und Versiegelung der Hofflächen wird oberflächennaher Retentionsraum verdrängt.
Durch die oberflächennahe Lage des Seetons kann es bei lang anhaltenden Regenperioden bei den nicht überbauten und versiegelten Flächen zu einem Wasserstau mit der Folge von Oberflächennässe kommen.
- 2.4.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
Keine weitere Drainierung des Bodens.
Über einen Absetzteich/ Rückhalteteich für Niederschlagswasser soll der verdrängte Retentionsraum ersetzt werden und dann das vorgereinigt Niederschlagswasser über den Entwässerungsgraben in die Rott geleitet werden. Hierzu ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
Die Befestigung des Bodens im Bereich der Grüngutsammelstelle ist so zu gestalten, dass Gäräfte nicht ins Grundwasser (Schichtenwasser) und über den Entwässerungsgraben in die Rott gelangen können.
Die Befestigung des Bodens im Bereich der Fahrzeughallen/ Waschplätze ist so zu gestalten, dass Öle und Kraftstoffe nicht in wasserführende Schichten gelangen können (dichte Beläge, Abscheideranlagen).
- 2.4.4 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
Bei „Nichtdurchführung“ dieser Planung gibt es keine Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes.
Durch die landwirtschaftliche Nutzung wird der Boden auch weiterhin entwässert. Ein über die Bodendecke oder vom Boden nicht aufgenommener Dünger (Überdosierung, falsche Aufbringzeit) gelangt ins Grundwasser (Schichtenwasser) und damit in die Rott.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

- 2.5.1 Bestandsbeschreibung
Aktuelle Klimadaten liegen nicht vor.
- 2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets werden Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Baugebiet nicht erwartet.
- 2.5.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
Umweltrelevante Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- 2.5.4 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
Bei „Nichtdurchführung“ dieser Planung gibt es keine Veränderung des derzeitigen Klimas.

2.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Bebauungsplanbereich befinden sich keine Baudenkmäler und keine bekannten Bodendenkmäler.

3 Monitoring

Der Umweltbericht beinhaltet die nach Recherche und Einschätzung des Planers wesentlichen umweltbezogenen Daten. Im Zuge der weiteren Verfahrensschritte dieser Bauleitplanung werden die Angaben des Umweltberichtes verfeinert und ergänzt, ggf. berichtigt. Dazu sind ergänzende Angaben der Fachbehörden/ Träger erforderlich.

Im Zuge der Realisierung der Planung wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung durch die Aufsichtsbehörden überprüft werden. Hierbei ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen diesen Behörden und der Gemeinde Großkarolinenfeld erforderlich. Sollten unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, müssen diese ermittelt und ihnen mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden.

4 Zusammenfassung

- 4.1 Schutzgut Mensch – Immissionsschutzbelange Lärm, Luftthygiene
Umweltrelevante Maßnahmen, die über die der verbindlichen Bauleitplanung hinausgehen, sind nicht erforderlich.
- 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
Der durch die Versiegelung von Grünflächen hervorgerufene Verlust an ökologischen Funktionen kann durch umweltrelevante Maßnahmen ausgeglichen werden.
- 4.3 Schutzgut Boden
Der durch die Versiegelung von Grünflächen hervorgerufene Verlust an ökologischen Funktionen kann durch umweltrelevante Maßnahmen ausgeglichen werden.
- 2.4. Schutzgut Wasser
Umweltrelevante Maßnahmen, die über die der verbindlichen Bauleitplanung hinausgehen, sind nicht erforderlich.
- 2.5 Schutzgut Luft und Klima
Umweltrelevante Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Alternativplanungen

Alternativen zur Bebauung/ Baugebiet wurden nicht untersucht.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist.

Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung: Kategorie I (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche)

Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Kompensationsfaktor: 0,3 – 0,6 gewählt 0,3

Der Faktor 0,3 wurde gewählt, da am Eingriffsort umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden (Ortsrandeingerünung/ Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteten Teichen/ Vermeidung von Gewässerverrohrungen).

Ausgleichsbedarf: $8.374 \text{ m}^2 \cdot 0,3 = 2.512 \text{ m}^2$

Die Ausgleichfläche wird innerhalb des Baugebiets nachgewiesen (festgesetzte Grünflächen im Baugebiet= 1.285 m²), ergänzt durch Flächen außerhalb des Plangebiets (Restfläche= 1.227 m²)

Zum Zwecke des ökologischen Ausgleichs wurde von der Gemeinde auf der Fl.Nr. 925 an der Aschach eine Fläche von 5.000 m2 erworben. Dort soll der Restausgleich erfolgen.

Zum Zwecke des ökologischen Ausgleichs wurde von der Gemeinde auf der Fl.Nr. 925 an der Aschach eine Fläche von 5.000 m2 erworben. Dort soll der Restausgleich erfolgen.

7 Grundlagen / Gutachten / Quellen

Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991

Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht/ Planungsbüro Eberhard Schek- Herr Haider/ 1994

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße“/ Huber Planungs GmbH/ 2000

Objektplanung Bauhof-Wertstoffhof/ Architekturbüro Sommerer/ 2008

Westtangente Rosenheim- Übersichtslageplan/ Straßenbauamt Rosenheim/ 2000

digitale Flurkarte/ Auszug/ ?/ 2008

digitale Luftbilder „Google Earth“/ 2008

eigene Bestandsaufnahmen/ 2008

Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003

Auf Bodenaufschlüsse bzw. weiterführende Sachgutachten wurde aus Gründen der Verhältnismäßigkeit verzichtet.

Vegetationszeiten wurden nicht abgewartet.

Kolbermoor, 28.01.2009



Fuchs
Architekt

Großkarolinenfeld,



Fessler
1. Bürgermeister

23. 02. 2009

