

# GEMEINDE ERHARTING

## 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für das Baugebiet

B-Plan

„MAUMÜHLE“

---



NORDEN

---

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - AUSSCHNITT**

**M 1 : 5000**

GEMEINDE: **ERHARTING**  
LANDKREIS: MÜHL DORF a. INN

---

**FERTIGUNGSDATEN:**

VORENTWURF am **25.03.2013**

ENTWURF am **18.12.2013**

Geändert am **21.12.2016**

Festgestellt i.d.F.v. **16.01.2019**

---

ENTWURFSVERFASSER:

**THOMAS SCHWARZENBÖCK**  
ARCHITEKT - STADTPLANER  
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG  
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7  
E-MAIL [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)

SCHWINDEGG, DEN 25.03.2013

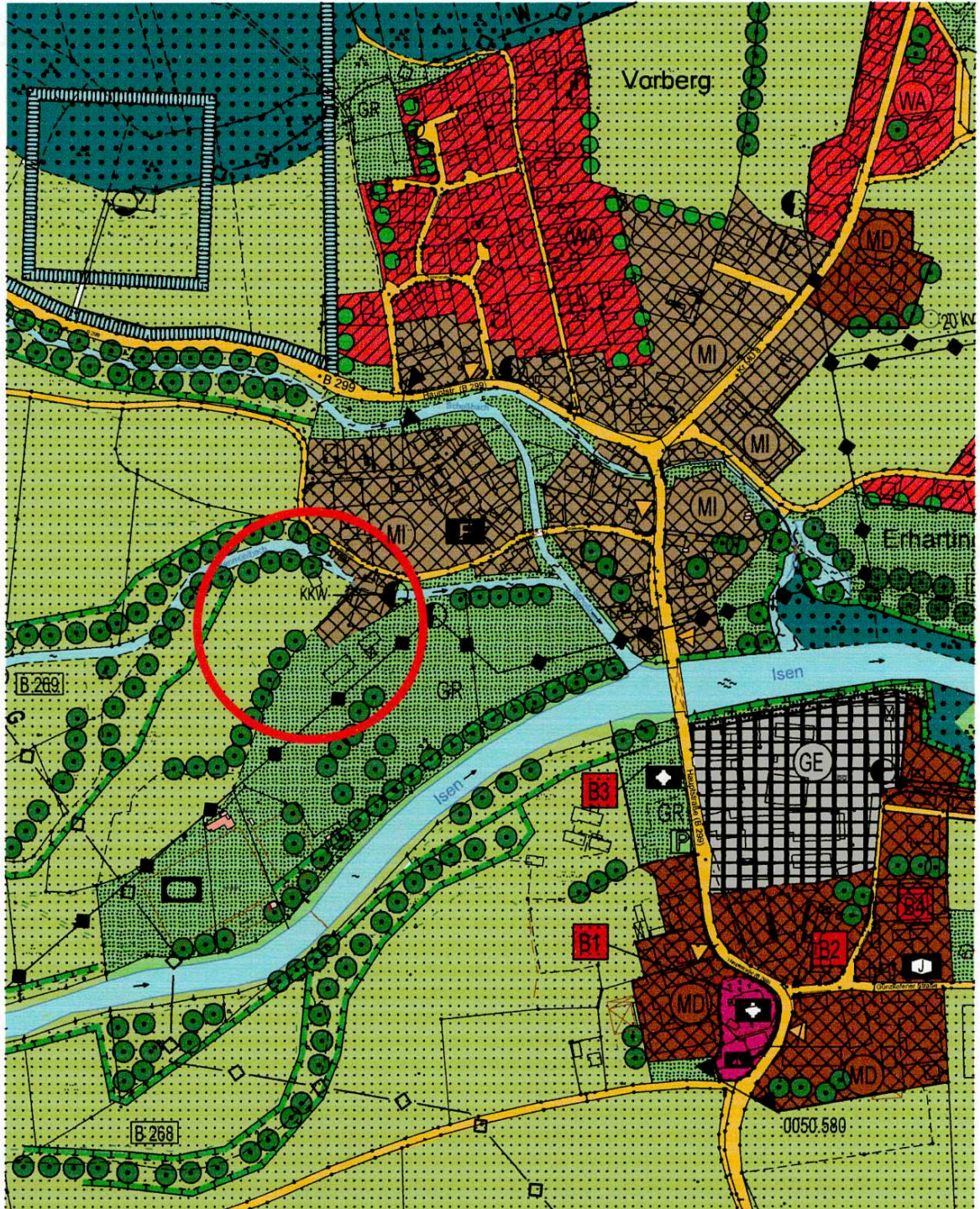
# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

S.2

## BESTAND

M 1 : 5000

i. d. F. v. 03.06.1988 ( 2. ENDFERTIGUNG )



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

S. 3

## 10. ÄNDERUNG

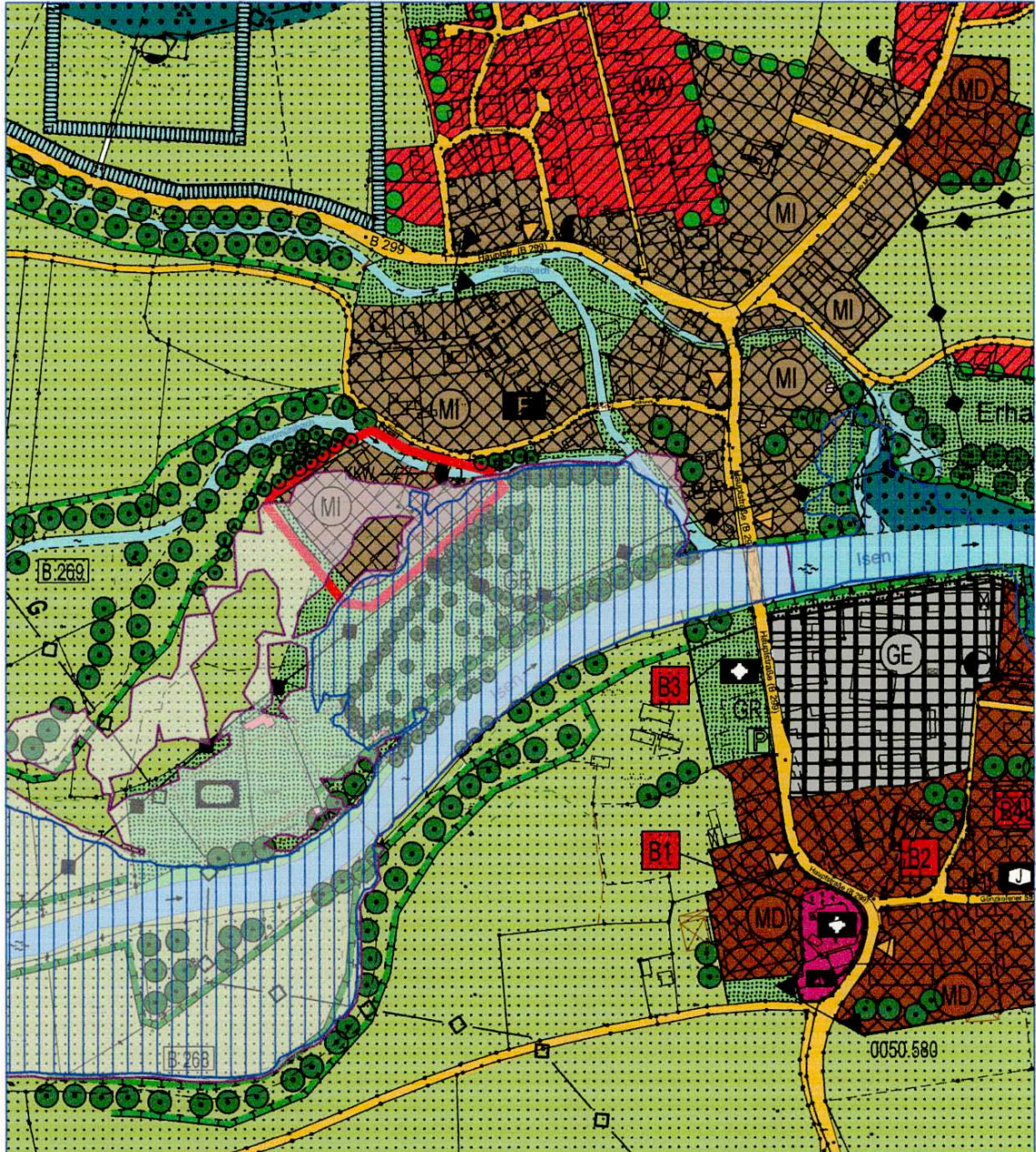
DECKBLATT M 1 : 5000

VORENTWURF v. 25.03.2013

ENTWURF v. 18.12.2013

Geändert v. 21.12.2016

Festgestellt i.d.F.v. 16.01.2019



### PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | ÄNDERUNGSBEREICH                                  |  | HQ extrem  |
|  | MISCHGEBIET § 6 BauNVO                            |  | HQ 100 =<br>Vorläufig gesichertes<br>Überschwemmungsgebiet |
|  | SCHUTZSTREIFEN, FLÄCHEN FÜR EINGRÜNUNGSMASSNAHMEN |   |  |



**VERFAHRENSVERMERKE zur 10. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.05.2012 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.03.2013 fand in der Zeit vom 24.06.2013 bis einschließlich 26.07.2013 statt.

**3. Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.03.2013 fand in der Zeit vom 14.06.2013 bis einschließlich 16.07.2013 statt.

**4. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Fassung vom 18.12.2013 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 26.01.2016 bis einschließlich 29.02.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

**5. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2016 bis einschließlich 22.02.2016 beteiligt.

**6. Wiederholung der Öffentlichen Auslegung**

Der geänderte Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Fassung vom 18.12.2013, **geä. 21.12.2016** mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom **31.08.2018** bis einschließlich **02.10.2018** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **21.08.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

**7. Wiederholung der Beteiligung der Behörden**

Zu dem geänderten Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 18.12.13, **geä. 21.12.2016** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.08.2018** bis einschließlich **02.10.2018** erneut beteiligt.

**8. Feststellungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **16.01.2019** die 10. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **16.01.2019** festgestellt.

Rohrbach, den **06. Sep. 2019**



*Georg Kobler*  
.....  
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

**9. Genehmigung:**

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..... Az.: ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den .....

Siegel

.....  
Unterschrift

**10. Ausgefertigt:**

Rohrbach, den **17. April 2020**



*Georg Kobler*  
.....  
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

**11. Bekanntmachung:****17. April 2020**

Die Erteilung der Genehmigung der 10. Flächennutzungsplanänderung wurde am .....  
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplan-  
änderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB  
wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemein-  
schaft Rohrbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Aus-  
kunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2  
BauGB). Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Rohrbach, den **17. April 2020**

*Georg Kobler*  
.....  
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

# GEMEINDE ERHARTING

Landkreis Mühldorf a.Inn

## BEGRÜNDUNG

ZUR

### 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für das Baugebiet

B-Plan

„MAUMÜHLE“

---

#### 1.) Allgemein u. Grund der Planänderungen

Die Gemeinde Erharting besitzt einen mit Bescheid der Regierung v. Obb. vom 27.02.1987 u. 04.08.1988, Az: 421-4621-MÜ 5-1, genehmigten Flächennutzungsplan (FNP).

Dieser enthält für den Änderungsbereich den rechtswirksamen Planstand.

Der F-Plan wurde bisher insgesamt 9- mal geändert, die Änderungen Nr. 1 bis 6 und 8 bis 9 erfolgten außerhalb des jetzigen Änderungsbereiches. Sie sind bereits genehmigt und rechtskräftig. Für die 7. Änderung des F-Planes ist bisher nur der Änderungsbeschluss gefasst.

Im rechtskräftigen F-Plan ist nur eine kleine Teilfläche des Sägewerkgeländes als Mi- Fläche ausgewiesen. Die Restfläche, einschl. bestehender Lagerhallen, liegt im Außenbereich.

Um die planerischen Grundlagen für die beantragte gewerbliche Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle zu schaffen, sieht sich die Gemeinde zu dieser erneuten Änderung veranlasst.

Diesbezüglich beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 03.05.2012

die **10. Änderung** des Flächennutzungsplanes und beauftragte das Architekturbüro Th. Schwarzenböck, Schwindegg mit der Ausarbeitung.

#### **Von der 10. Änderung sind ausschließlich betroffen:**

Grundstücke FI-Nr. 365/2 sowie Teilflächen aus den FI-Nrn. 372, 374 u. 375 der Gemarkung Erharting.

In allen übrigen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/Begründung seine Gültigkeit.

## 2) Der Entwurf zur **10. Änderung des Flächennutzungsplanes** sieht folgende Planänderungen vor:

### a) Änderungsbereich:

Der Änderungsbereich befindet sich in Erharting, südlich der Mühlenstraße. Im Westen und Norden wird er begrenzt vom Isenmühlbach, südöstlich von landwirtschaftlichen Flächen und Auwald bis zur Isen, im Südwesten geht das Baugebiet in die freie Kulturlandschaft über. Die gesamte Fläche wurde bisher bereits als Holzlagerplatz für das Sägewerk genutzt, daher ist die Gebietsdarstellung städtebaulich erforderlich.

Im Zuge dieser Flächennutzungsplan-Änderung sollen diese Flächen als

### **Mischgebiet nach § 6 BauNVO,**

ausgewiesen werden. Im rechtswirksamen F-Plan ist der Änderungsbereich je in Teilflächen als „Mischgebiet“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Gliedernde Grünfläche“ dargestellt.

Der Änderungsbereich hat inkl. Eingrünung eine Gesamtfläche von **ca. 1,1230 ha**

Um den Änderungsbereich gut in die Landschaft einzubinden, werden an den Rändern zur freien Kulturlandschaft ausreichend breite Grünflächen festgesetzt.

### b) Standortwahl:

Beim Änderungsbereich handelt es sich auf Grund der Lage im Ortsbereich von Erharting um einen angebundenen Standort.

Die gesamte beplante Fläche wurde bisher bereits als Holzlagerplatz für das Sägewerk genutzt. Leerstehende Bausubstanz soll neuen gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Mit dieser Bauleitplanung erfolgt eine städtebauliche Anpassung, ferner werden die baurechtlichen Grundlagen für die weiterführenden Planungen geschaffen.

Wegen vorhandener Gebäude und Nutzungen ist der Standort auch für weitere Nutzungen geeignet, vorrangig für Gewerbe und Handwerksbetriebe.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden werden mit dieser Bauleitplanung vorhandene Potentiale (Straßenerschließung, Brachflächen des Holzlagerplatzes und leerstehende Bausubstanz) genutzt.

Durch Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, sowie eine wirtschaftliche Bauweise zugelassen.

## 3) **Erschließung:**

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der vorhandenen Privatstraße über die Mühlenstraße und B 299 zur ca. 2,0 km westlich gelegenen Auffahrt zur A94.

Um die Versorgung mit Strom zu gewährleisten, werden vorhandene Leitungen fortgeführt bzw. erweitert.

Die Wasserversorgung ist durch das Leitungsnetz der Gemeinde in der Mühlenstraße ebenso gesichert, wie die Abwasserentsorgung, die in interkommunaler Zusammenarbeit zur Kläranlage der Stadt Mühldorf a.Inn erfolgt.

Dazu werden vorhandene Leitungen fortgeführt bzw. erweitert, die Netze sind so großzügig ausgelegt, dass der Änderungsbereich ohne Probleme angeschlossen werden kann.

Durch ortsplannerisch verträgliche weiterführende Planung in Verbindung mit einer angemessenen Randeingrünung an der zur Landschaft hin offenen Südwestseite ist ein möglichst schonender Übergang zur freien Kulturlandschaft sicherzustellen.

#### 4) Umweltbericht für den Änderungsbereich:

Der UB i.d.F.v. **16.01.2019** ist im Anhang der Begründung beigeheftet, er wurde erstellt von der **Grünfabrik Landschaftsarchitekten PGmbH**

#### 5) Änderungen laut GR-Sitzung v. 18.12.13 u. 16.01.19:

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Text- und Planteil sowie in den Umweltbericht eingearbeitet.

- 5.1 Im Textteil und in der Begründung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in „blauer Schrift“ dargestellt.
- 5.2 Im Planteil erfolgten keine Änderungen/Ergänzungen, außerhalb des Änderungsbereiches wurde der Baumbestand bei der Tennisanlage den örtlichen Gegebenheiten angepasst.
- 5.3 Folgende ergänzende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen:

##### Isenmühlbach:

Im Bereich der überplanten Fläche obliegt die Gewässerunterhaltung dem Wasserkraftbetreiber. Ein entsprechend breiter Uferstreifen ist von Bebauung freizuhalten.

##### Überschwemmungsgebiet der Isen:

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung liegt teilweise im Überschwemmungsbereich der Isen. Die betroffenen Flächen sind mit der HQ100- Darstellung im Planteil identisch.

Im Bereich des HQ100 ist die jeweils aktuelle Fassung der vorläufigen Sicherung bzw. Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu beachten (Verbote, Ausnahmen, etc., siehe <http://www.lra-mue.de/buergerservice/themenfelder/wasserrecht/berschwemmungsgebiete.html>).

Im Bereich des HQextrem sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden.

##### Ausgleichsfläche:

Beginn und Ende der Arbeiten sind durch die Antragstellerin dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu melden. Pflege und Unterhaltungspflicht liegt beim Wasserkraftbetreiber der Maumühle und seinen Rechtsnachfolgern.

#### **Ergänzung laut GR-Sitzung v. 16.03.2016:**

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB werden im Plandeckblatt und in der Begründung ergänzt wie nachfolgend beschrieben.

**Gemäß Gemeinderatsbeschluss Nr. 2b**, zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 22.02.2016, wird die Begründung dieser Flächennutzungsplanänderung wie folgt ergänzt:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen (wenn möglich Kote angeben).
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).



- Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller werden zugelassen, wenn diese so konstruiert sind, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Ferner hat der Gemeinderat beschlossen, dass das im Überschwemmungsgebiet der Isen ( HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) liegende Planungsgebiet im Flächennutzungsplan gemäß MS vom 08.02.2016 darzustellen ist und die vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim gegebenen Hinweise den Planern und Bauherrn zur Kenntnis gebracht werden.

Entsprechend den digitalen Angaben des WWA- Rosenheim (E-Mail vom 24.06.2016), wurden im Plan- Deckblatt der 10. FNP- Änderung noch die Überschwemmungsgebiete der Isen ( HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) ergänzt. Die MI- Flächen- darstellung wurde in diesen Bereichen herausgenommen.

Ferner werden die Verfahrensvermerke vervollständigt sowie der Umweltbericht ergänzt und angepasst.

Im Textteil und in der Begründung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in „blauer Schrift“ dargestellt.

### Änderungen lt. Feststellungsbeschluss v. 16.01.2019:

Äußerungen aus der Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in Plan, Text, Begründung und Umweltbericht eingearbeitet.

Im Planteil-Deckblatt und in der Begründung erfolgten Ergänzungen bei Darstellung und Begründung zum „Überschwemmungsgebiet der Isen“.

Geänderte bzw. ergänzte Textstellen sind in **blauer** Schrift hervorgehoben, ferner wurden die Verfahrensvermerke vervollständigt.

### 6) Weitere Bestandteile der 10. Änderung FNP, gesondert ausgefertigt:

- Umweltbericht i.d.F.v. 16.01.2019

Vorentwurf: 25.03.2013

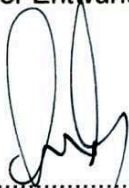
Entwurf: 18.12.2013, geä. 21.12.2016

**Festgestellt i.d.F.v. 16.01.2019**

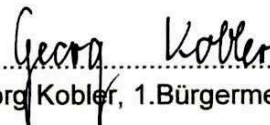
**Ausgefertigt:**

Der Entwurfsverfasser:

Rohrbach, den **17. April 2020**



Thomas Schwarzenböck  
Architekt, Stadtplaner



Georg Kobler, 1. Bürgermeister

## **1. Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.05.2012 die Verwaltung beauftragt als vorbereitende Planung die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erarbeiten, für die Nutzungsmöglichkeit als Mischgebiet im Bereich des Sägewerkes Maumühle.

In der GR-Sitzung vom 18.12.2013 wurde die öffentliche Auslegung beschlossen.

## **2. Ziel der FNP- Änderung**

Durch die Darstellung der Mischgebietflächen im Bereich des vorhandenen Sägewerks mit Holzlagerplatz wird dem Bedarf an gemischten Bauflächen in der Gemeinde nachgekommen. Ziel dieser Neuausweisungen ist die Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und die Schaffung ortsnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie von Wohnraum in der Gemeinde.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,1230 ha und soll als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO dargestellt werden.

Die Realisierung soll vorrangig auf Brachflächen, die nicht mehr für die Holzlagerung benötigt werden und in leerstehendem Gebäudebestand erfolgen.

Da der Änderungsbereich im rechtswirksamen FNP bisher teilweise im Außenbereich lag, war zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 8 Abs. 2 BauGB diese Bauleitplanung städtebaulich veranlasst.

## **3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange**

Der Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Grünfabrik PGmbH behandelt die Eingriffe und Folgen, die von einer Verwirklichung dieser Bauleitplanung in Natur und Landschaft ausgehen. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Oberflächengewässer werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser, Flora, Fauna, Klima/Luft, Mensch und Landschaft werden als gering beurteilt. Für Kultur- und Sachgüter werden keine Auswirkungen prognostiziert.

Durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auf Ebene weiterführender Planungen im Änderungsbereich die Umweltbelange berücksichtigt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

## **4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden keine Äußerungen zur Planung abgegeben.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 an der Isen, Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, zu Natur- u. Landschaftsschutz, landschaftlicher Einbindung (Ortsrand) und Baugestaltung (Ortsbild), Gewässerunterhaltung, erforderlicher Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG, Herstellung von Retentionsraum und Ausgleichsfläche sowie zu Niederschlagswasserbeseitigung und Schutzbereichen für unterirdische Versorgungsleitungen eingegangen, die in die Planung eingearbeitet wurden.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind erneut Stellungnahmen eingegangen zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 und zu HQextrem, zu Mindestfußbodenhöhe über OK-Straße und Gelände und wasserdichte Ausbildung von Kellern u. Lichtgräben. Diese fanden im Rahmen der Abwägung und durch entsprechende Ergänzung bzw. Änderung der Planung Berücksichtigung.

Bedingt durch Verfahrensfehler musste die Planung erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden, wobei wieder keine Äußerungen zur Planung abgegeben wurden. Bei der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind nochmals Stellungnahmen zur Darstellung des HQ100- und HQ<sub>extrem</sub>-Überschwemmungsgebietes, zu Anlagen zur Holzlagerung, Anpassung von Links für Hochwasserschutz u. Überschwemmungsgebiet, sowie für Schutzzonen zu 20-kV-Freileitungen eingegangen, die im Rahmen der Abwägung bzw. durch Ergänzung der Planung berücksichtigt wurden.

Weitere Äußerungen, die eine Änderung oder Ergänzung der Planung erfordert hätten, sind nicht eingegangen.

### 5. Ergebnis der Abwägung, Standortalternativen

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB hat ergeben, dass keine der beteiligten Behörden oder der sonstigen Träger öffentlicher Belange maßgebliche Einwände gegen die Planung hatte.

Vorhandene Potentiale bzw. andere Standorte in der Gemeinde Erharting stehen nicht zur Verfügung. Im Bereich Maumühle vorhandene Brachflächen und leerstehende Bausubstanz gewährleisten eine Nachverdichtung mit Mischgebietsnutzung unter Ausnutzung vorhandener Erschließungspotentiale, die eine wirtschaftliche Realisierung ermöglichen.

Auf Grund dieser Tatsachen sind keine Alternativflächen in der Gemeinde verfügbar.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Erharting am 16.01.2019 diese **10. Änderung des Flächennutzungsplanes** i.d.F.v. **16.01.2019** festgestellt hat.

Erharting, den 16.01.2019

Gemeinde Erharting



Siegel

*Georg Kobler*  
.....  
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

Dipl. Ing. Daniela Bücking | Dipl. Ing. Daniela Reingruber | Landschaftsarchitekten | GbR  
Römerstr. 7 | 85414 Kirchdorf | 081669987382 | 0177 7880199 | info@gruenfabrik.com  
Eichenstr. 11 | 84544 Aschau | 08638 8843594 | 0178 6851600 | www.gruenfabrik.com

grünfabrik

Verwaltungsgemeinschaft  
Rohrbach

Eing. 03. MAI 2019



## BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICHSREGELUNG

zum Bebauungsplan „Maumühle“ und  
zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber: Gemeinde Erharting

1. Fassung vom 25.03.2013

2. Fassung vom 18.12.2013 geändert am 13.01.2017

**Festgestellt i.d.F.v. 16.01.2019**

<b>0</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
1	Einleitung	02
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	03
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	04
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	05
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	05
2.1	Schutzgut Boden	07
2.2	Schutzgut Wasser	07
2.3	Schutzgut Flora und Fauna	08
2.4	Schutzgut Klima und Luft	09
2.5	Schutzgut Mensch	09
2.6	Schutzgut Landschaft	10
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	10
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10 10
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
4.2	Ausgleich	12
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
7	Maßnahmen zur Überwachung	15
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
9	Abbildungsverzeichnis	16

## 1 Einleitung

Um die planerische Grundlage für die beantragte gewerbliche Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle zu bilden, sieht sich die Gemeinde Erharting zur Aufstellung des Bebauungsplans 'Maumühle' veranlasst.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeine Erharting entwickelt. Im Rahmen der Maßnahme soll auch der bestehende Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden (10. Änderung des Flächennutzungsplans). In dieser Änderung soll das vorhandene Mischgebiet erweitert werden.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

### Lage

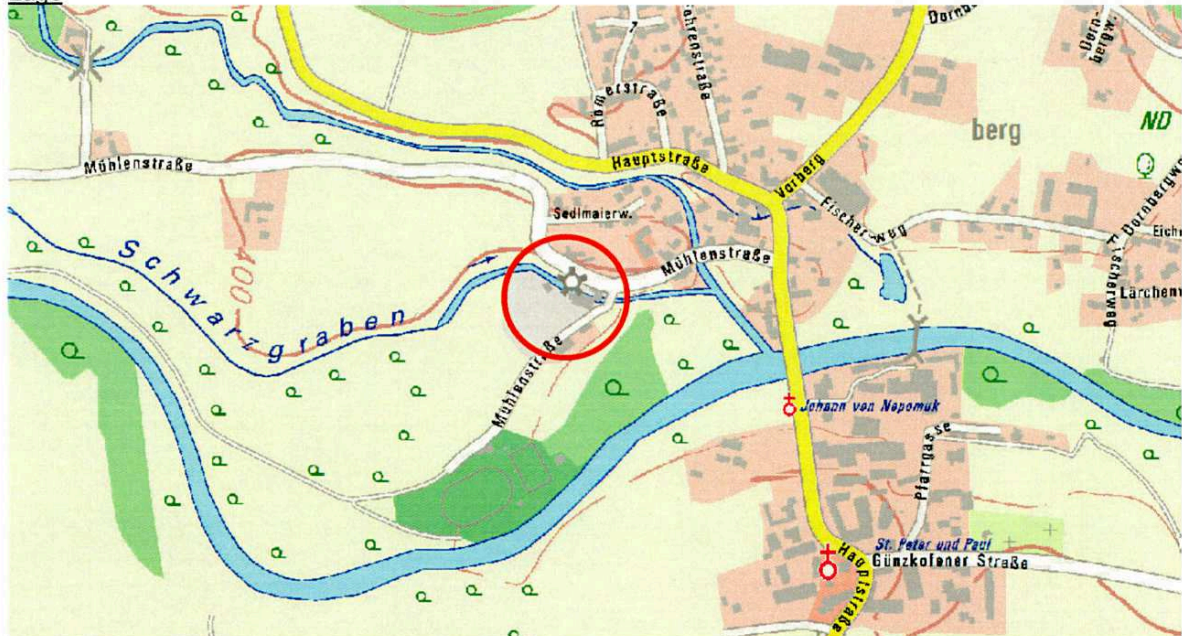


Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet befindet sich in Erharting. Erharting liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Mühldorf an der A94. Die nächsten zentralen Orte sind das Mittelzentrum Mühldorf sowie das Unterzentrum Töging. Das Planungsgebiet liegt südlich der Mühlenstraße und nördlich der Isen und hat eine Fläche von 11230m<sup>2</sup>.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplanes

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Maumühle“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (10. Änderung des Flächennutzungsplans).

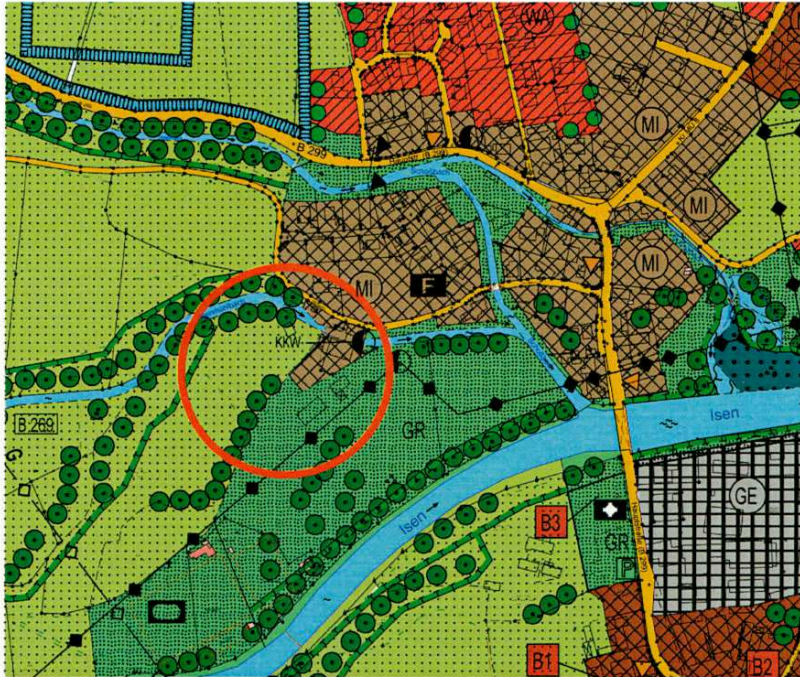


Abb. 02: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 3.6.1988

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das betroffene Areal als Mischgebiet, Fläche für die Landwirtschaft und als Gliedernde Grünfläche dargestellt.

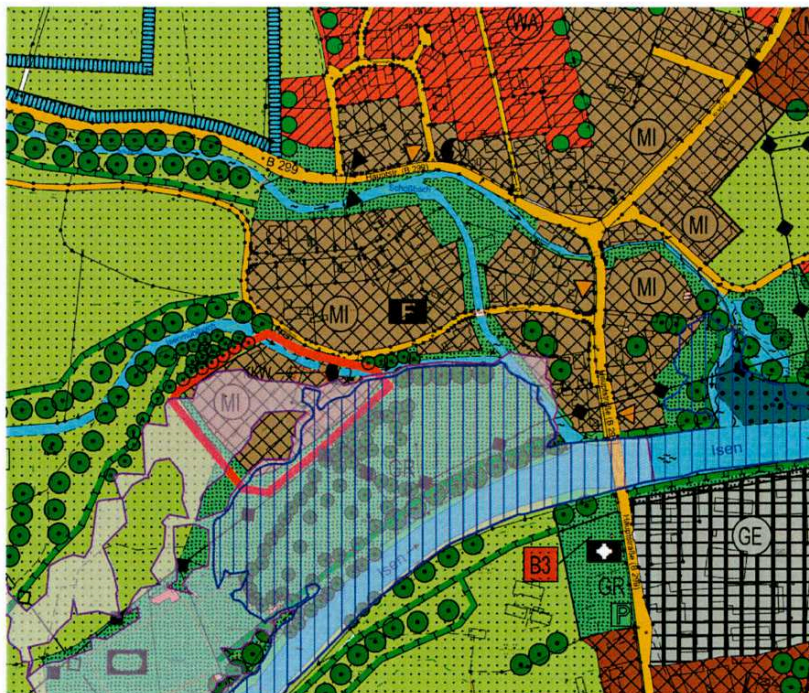


Abb. 03: 10. Änderung des Flächennutzungsplans

Inhalt

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Vergrößerung des Mischgebiets. Um das Mischgebiet in die Landschaft zu integrieren wird im Westen ein Grünstreifen festgesetzt, der das Mischgebiet eingrünert. Das Mischgebiet befindet sich an der Ostseite geringfügig im Überschwemmungsbereich der Isen.

Ziele

Hauptziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Erweiterung des Mischgebiets und die Eingrünung und Eingliederung des Gebiets in das Landschaftsbild.

Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung soll im Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden. Ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Bebauungsplanebene.

**1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes**



Abb. 04: Bebauungsplan „Maumühle“

Inhalt

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Maumühle“ beträgt insgesamt 11230m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um das Grundstück mit der Flurnummer 365/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 372, 374 und 375 der Gemarkung Erharting. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Mühlenstraße.



Der Bebauungsplan „Maumühle“ weist folgende Nutzungen aus:

- Mischgebiet mit einer GRZ bis 0,30
- Grünflächen, Eingrünung
- Verkehrsflächen
- Abstandsflächen zu Gewässer, Grünland und Landwirtschaft

Die Grünfläche im Südwesten dient der visuellen Abgrenzung des Gebiets und als Eingrünung. Die Grünfläche besteht aus einer 6m breiten, arten- und strukturreiche Hecke aus Bäumen und Sträuchern. Im Norden und Nordosten befinden sich mindestens 3m breite Abstandsflächen zum Isenmühlbach, zum vorhandenen Grünland und sonstigen landwirtschaftlichen Flächen, die von jeglicher Bebauung und Ablagerung frei zu halten sind. Entlang der Privatstraße befinden sich Flächen für Stellplätze. Außerhalb der Baugrenzen wird die Fläche als Holzlagerplatz genutzt. Die Ausgleichsfläche wird außerhalb des Planungsgebiets angelegt.

#### Ziele

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden. Um die planerischen Grundlagen für die beantragte gewerbliche Nutzungsänderung der bestehenden Lagerhalle zu bilden, sieht sich die Gemeinde zur Aufstellung dieses Bebauungsplans veranlasst. Um auch weitere Nutzungen, vorrangig für Gewerbe und Handwerksbetriebe zu ermöglichen, werden beidseitig der bereits vorhandenen Privatstraße Baufenster im Bebauungsplan ausgewiesen. Die restlichen, in Richtung Isenmühlbach orientierten Flächen, werden als unversiegelte Kiesflächen festgesetzt.

Die neue Bebauung soll durch die Eingrünung in das Landschaftsbild integriert werden. Das vorgesehene Baugebiet soll im Bezug auf Umwelt und auf Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden.

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

#### Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen werden insbesondere Vorgaben aus dem parallel aufgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan berücksichtigt.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung



Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild

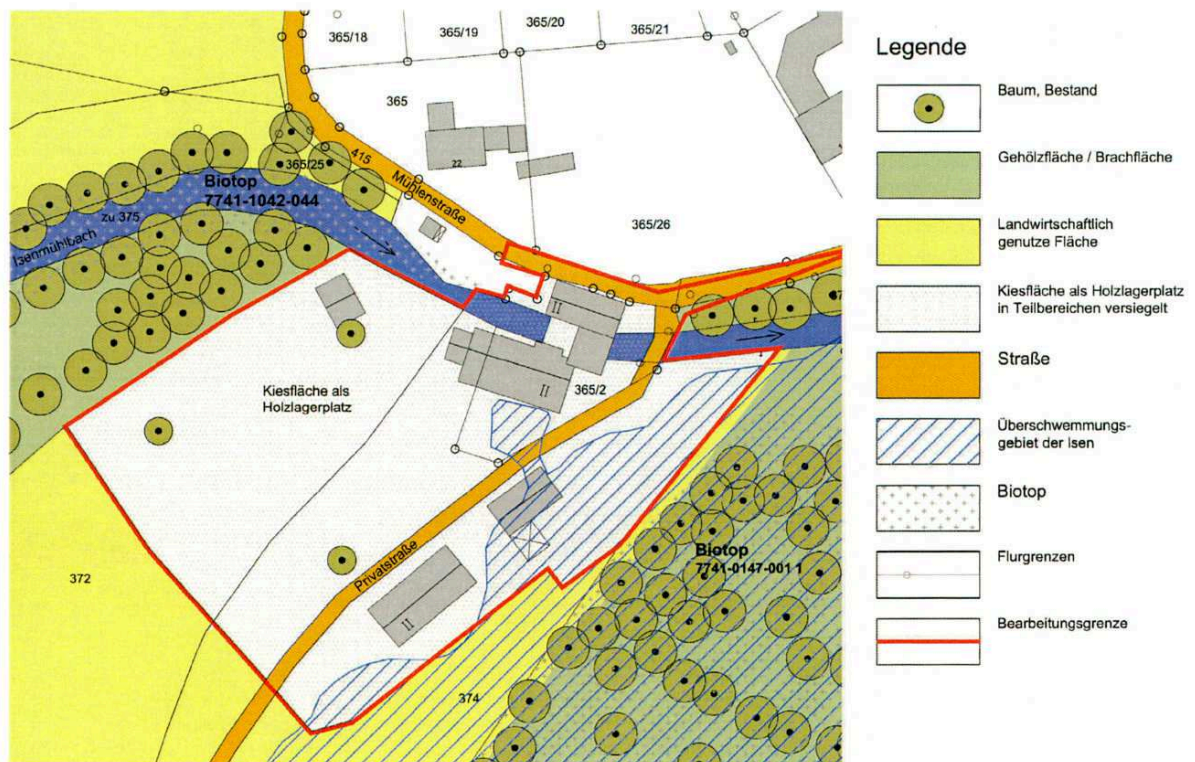


Abb. 06: Darstellung des Bestands

Das Planungsgebiet besteht aus einer Kiesfläche, die als Holzlagerplatz genutzt wird, und einigen, teilweise leer stehenden, Bestandsgebäuden. Es wird im Norden vom Isemühlbach und seinem Auwald begrenzt.

Südwestlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten befindet sich eine Gehölzfläche. Das Planungsgebiet wird durch eine Privatstraße erschlossen. Auf dem Areal befinden sich drei Bestandsbäume, die jedoch nicht erhaltenswert sind. Weitere Vegetation befindet sich nicht auf dem Planungsgebiet. Im Norden und im Osten schließen Biotopflächen an.



Abb. 07: Holzlagerplatz



Abb. 08: Private Erschließungsstraße



Abb. 09: Holzlagerplatz mit Bestandsbaum



Abb. 10: Angrenzende landwirtschaftliche Fläche

## 2.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichen bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

### Bestand

Gemäß Bodenkarte (1:200000) sind in der vorliegenden Region Vega vorherrschend und gering verbreitet Auengley aus carbonatfreien, lehmigen Auenablagerungen. Die Geländehöhe des Planungsgebiets ist weitgehend eben. Das Gebiet ist im Bereich der privaten Erschließungsstraße und der vorhandenen Zufahrten zu den Gebäuden versiegelt, die restliche Fläche besteht aus einer offenen Kiesfläche. Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsgebiet nicht bekannt.

### Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase stark beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich neu versiegelter Flächen stark beansprucht. Mit der Errichtung der Gebäude wird im Bereich der Baufenster Boden abgetragen, mit der Folge, dass dort auch die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es zu einer Bodenverdichtung, so dass insgesamt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und zur Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss. Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

#### Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind bau-, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

## **2.2 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

#### Bestand

Die Hydrogeologische Karte (1:500000) gibt als Hydrogeologische Einheit Quartäre Flußschotter mit Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten an. Der maßgebliche Grundwasserleiter ist der quartäre Flußschotter.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft voraussichtlich nach Süden in Richtung Isen. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet ist das Trinkwasserschutzgebiet Erharting, welches sich nördlich und südlich des Planungsgebietes befindet. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. In Form von Fließgewässern existiert im Planungsgebiet der Isenmühlbach. Der Norden des Gebietes kann somit durch den angrenzenden Isenmühlbach beeinflusst sein. Die Isen, welche südlich des Planungsgebietes verläuft, hat ebenfalls Auswirkungen auf das Planungsgebiet, da das Überschwemmungsgebiet der Isen teilweise im Planungsgebiet liegt. Das HQextrem umfasst, bis auf den nördlichen Bereich, das gesamte Mischgebiet. Der Grundwasserspiegel kann bei Starkregenereignissen geländegleich ansteigen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt. Da es sich bei dem vorhandenen Boden um Kiesflächen handelt, die schon lange als Lagerflächen benutzt werden und bereits verdichtet sind, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser als gering einzustufen. Auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind baubedingt durch die partielle Lage im Überschwemmungsbereich der Isen ebenfalls geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Planungsgebiet wird die Versiegelung durch Baukörper und Erschließungsflächen erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung reduziert und die Menge an zu beseitigendem Niederschlagswasser erhöht. Durch die teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet der Isen kann es im gesamten Mischgebiet zu Überflutungen und Hochwasser bzw. zu flächenhaft wild abfließendem Schlamm und Wasser kommen. Obwohl die Lagerung von Gegenständen (auch Holz) und die Errichtung von neuen Gebäuden im Überschwemmungsbereich nicht zugelassen ist, kann es trotzdem anlage- und betriebsbedingt zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer kommen. Auf das Schutzgut Grundwasser sind anlage- und betriebsbedingt nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### Ergebnis

Auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt sind auf das Schutzgut Oberflächengewässer mittlere Auswirkungen und auf das Schutzgut Grundwasser geringe Auswirkungen zu erwarten.

### 2.3 Schutzgut Flora und Fauna

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

#### Bestand

Im Planungsgebiet existieren keine Biotope. Nördlich des Planungsgebiets befindet sich das Biotop 7741-1042-044, welches aus Gewässer-Begleitgehölzen und Röhricht entlang von Restwasserstrecke und Ausleitung der Isen nördlich von Frixing bis Erharting besteht. Ein weiteres Biotop befindet sich südlich des Planungsgebiets im Bereich der Isen (7741-0147-001 1). Bei beiden Biotopen besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. Auf dem Planungsgebiet gibt es drei Bestandsbäume, die jedoch nur einen eingeschränkten ökologischen Wert haben. Durch die Nutzung der Fläche Holzlagerplatz sind im Planungsgebiet keine, oder allenfalls nur sehr eingeschränkte, Biotopfunktionen vorhanden und die reale Vegetation weicht von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald, entwickeln. Für artenschutzrechtlich relevante Arten hat das Planungsgebiet keine Bedeutung.

#### Baubedingte Auswirkungen

Das Planungsgebiet besteht aus einer Kiesfläche mit einem eingeschränkt ökologischen Wert. Es handelt sich um einen anthropogen überprägten Boden ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Im Zuge eines Neubaus kommt es baubedingt zu keinem Verlust an erhaltenswerter Vegetation. Die bestehende Vegetation kann durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, das Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen gestört werden. Für das Schutzgut Flora sind geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Fauna kann es baubedingt durch die Versiegelung und die verstärkte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge ebenfalls zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Flora und Fauna kommt es anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften und der bestehenden Vegetation. Durch die geplante Eingrünungsmaßnahme und die Ausgleichsfläche entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, so dass anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten sind.

#### Ergebnis

Es sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten.

### 2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

#### Bestand

Die Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist Westen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 850mm und 950mm ist auf die Alpennähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt 7-8 °C. Zur Luftreinhaltung sind Gehölze wichtig. Diese existieren im Planungsgebiet jedoch nur sehr eingeschränkt.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Hier ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch neue Baukörper kann es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit kommen. Durch die eventuelle Beheizung der Gebäude sowie durch den zunehmenden Verkehr werden innerhalb des Planungsgebiets weitere Immissionen entstehen. Die entstehende Versiegelung trägt zur Aufheizung bei. Der geplante Grünstreifen trägt zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten, so dass von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

**2.5 Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Bestand

Auf dem Planungsgebiet besteht derzeit keine Erholungsnutzung, die Fläche wurde bereits als Holzlagerplatz für das Sägewerk genutzt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist zusätzlich mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Davon sind vor allem die Bewohner der Maumühle betroffen. Da das Gelände bereits einer gewerblichen Nutzung unterlag sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr und die erhöhte Frequentierung zu erwarten. Der notwendige Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie einen erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung. Insgesamt sind anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine schwerwiegenden negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

**2.6 Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Unteren Inntal (054), innerhalb des Unterbayerischen Hügellandes und der Isar-Inn-Schotterplatten (D65), die meist von einer mächtigen Lehmedecke bedeckt ist. Das Gelände innerhalb des Planungsgebiets ist weitgehend eben und besteht aus einer Kiesfläche mit teilweise versiegelten Bereichen. Hohe Holzlagerflächen prägen das Planungsgebiet ebenso, wie die vorhandenen Gebäude.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Neubau weiterer Gebäude wird sich das Landschaftsbild erneut verändern, so dass baubedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Zeit werden bis jetzt nicht vorhandene Elemente, wie die Eingrünung durch den Grünstreifen aus Bäumen und Magerwiese, sowie weitere Baumpflanzungen hinzukommend. Die Eingrünung schafft einen Übergang von der gewerblich genutzten Fläche zur angrenzenden Landschaft, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

#### Ergebnis

Der Neubau von Gebäuden wird durch die Eingrünung mit einem Grünstreifen nur bedingt ausgeglichen. Jedoch ist festzuhalten, dass die Fläche im Bestand bereits einer sehr starken gewerblichen Nutzung unterliegt. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind daher als mittel, die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

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

#### Bestand

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### Ergebnis

Im Ergebnis gilt es festzuhalten, dass Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet nicht betroffen sind.

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

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung wenig verändern. Die vorhandene Kiesfläche, die als Holzlagerplatz genutzt wird, weist einen geringen Biotopwert auf und würde sich auch nicht zu einem wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung als Holzlagerplatz mit einer stetigen maschinellen Belastung unterliegen.

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

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig. In Abstimmung mit der Gemeinde Erharting wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung übernommen. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, die Grundflächenzahl von unter 0,30 innerhalb der Gebiete einzuhalten. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß reduziert werden.

Um das Mischgebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird das Gebiet durch einen 6m breiten Grünstreifen eingegrünt. Dieser bildet einen Übergang zur freien Landschaft und leistet einen Beitrag zur Integration des Mischgebiets in das Landschaftsbild.

#### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Zur Minimierung der Eingriffe müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Vermeidungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima und Luft und Landschaft ab.

Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

##### Schutzgut Boden

- Unversiegelte Flächen sind teilweise als Grünflächen anzulegen bzw. als offene Kiesfläche zu belassen.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Zufahrten.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine sehr verdichtete Bauweise.

##### Schutzgut Wasser

- Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird versickert oder in den Isenmühlbach bzw. die Isen eingeleitet.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

- Im Bereich des Überschwemmungsgebietes sind Gebäude nicht erlaubt, das Lagern von Gegenständen ist nur kurzfristig erlaubt.

#### Schutzgut Flora und Fauna

- Das Planungsgebiet wird durch einen Grünstreifen eingegrünt, um für Flora und Fauna neue Lebensräume zu schaffen.
- Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über die Oberkante Gelände herausragen ist unzulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 6cm nicht unterschreiten.
- Je angefangene 500qm Grundstücksfläche sind Großbäume, Kleinbäume oder Obsthochstämme zu pflanzen.
- Für die Pflanzung der Bäume ist ausreichend Wurzelraum sicherzustellen.
- Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

#### Schutzgut Klima und Luft

- Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% werden zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen begrünt.
- Das Planungsgebiet wird durch einen Grünstreifen eingegrünt.
- Je angefangene 500qm Grundstücksfläche sind Großbäume, Kleinbäume oder Obsthochstämme zu pflanzen.

#### Schutzgut Landschaft

- Das Planungsgebiet wird durch einen Grünstreifen eingegrünt, um einen passenden Übergang in die freie Landschaft zu schaffen.
- In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet wird eine Ausgleichsfläche angelegt um einen neuen, ortstypischen Lebensraum zu schaffen.

## **4.2. Ausgleich**

Das Planungsgebiet weist im Bereich der Bestandsgebäude und deren Zufahrten bereits einen Versiegelungsgrad auf. Im neuen Bebauungsplan wurde für das Mischgebiet eine maximale GRZ von 0,30 festgelegt. Die GRZ von 0,30 kann, gemäß §14 Baunutzungsverordnung, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Somit ergibt sich bei einer GRZ von 0,30 ein maximaler Versiegelungsgrad von 45%.

Da das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

Die auszugleichende Fläche wird nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingestuft. Die Kiesfläche wird bereits als Holzlagerfläche benutzt und weist teilversiegelte bzw. durch die maschinelle Nutzung verdichteten Boden auf. Die Landschaft wird geprägt von der Lagerfläche und von den Bestandsgebäuden, die bereits gewerblich genutzt werden. Somit ist die Fläche für das Landschafts- und Ortsbild nicht reizvoll, und bietet auch keine Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche keine Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie I eingestuft.

#### Festlegen des Kompensationsfaktors:

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ unter 0,30 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ B). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 und 0,5 gewählt werden. Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen anthropogen geprägten Raum. Deswegen und aufgrund der bereits beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird für die bestehende Fläche ein Kompensationsfaktor von 0,35 angenommen.



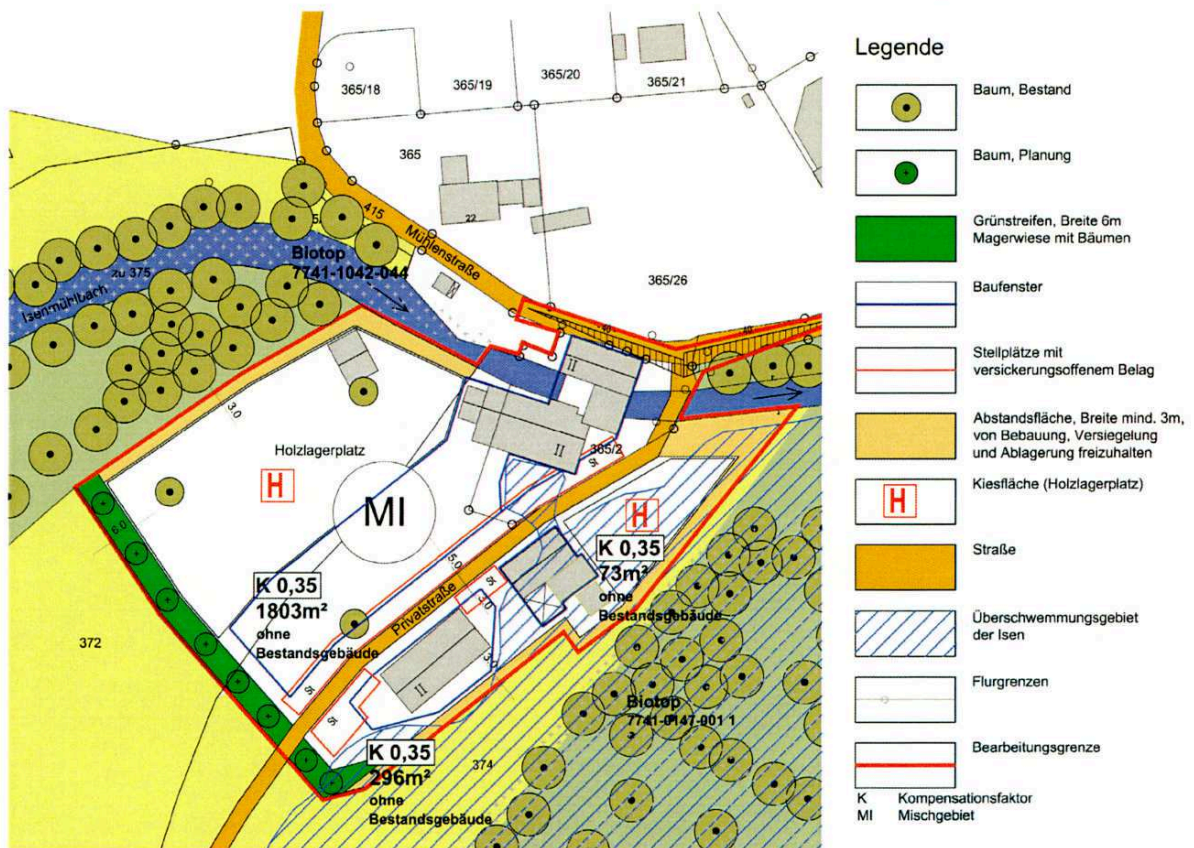


Abb. 11: Festlegung der Kompensationsfaktoren

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt 11230m<sup>2</sup>. Auf einer Gesamtfläche von 3359m<sup>2</sup> (Baufenster 1 bis 3) ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Von dieser Fläche werden die Bestandsgebäude abgezogen, so dass sich eine auszugleichende Gesamtfläche von 2172m<sup>2</sup> ergibt. Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 2172m<sup>2</sup> ein Ausgleichsbedarf von 760,20m<sup>2</sup>.

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Auszugleichende Fläche	qm	K - Faktor	Summe
Baufenster 1 (597m <sup>2</sup> ) abzüglich Bestandsgebäude (301m <sup>2</sup> )	296	0,35	103,60
Baufenster 2 (2471m <sup>2</sup> ) abzüglich Bestandsgebäude (668m <sup>2</sup> )	1803	0,35	631,05
Baufenster 3 (291m <sup>2</sup> ) abzüglich Bestandsgebäude (218m <sup>2</sup> )	73	0,35	25,55
<b>Summe auszugleichende Flächen</b>	<b>2172</b>		<b>760,20</b>

Durch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt. Der Eingriff wird außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen.

### Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets

Die Fläche von 760,20m<sup>2</sup> wird auf dem Flurstück 372/Teil der Gemarkung Erhartung ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche besteht im Moment aus einer brachliegenden Grünlandfläche mit einem Bewuchs aus Springkraut und Hochstauden. Die Fläche liegt südlich des alten Bachbetts des Isenmühlbachs.

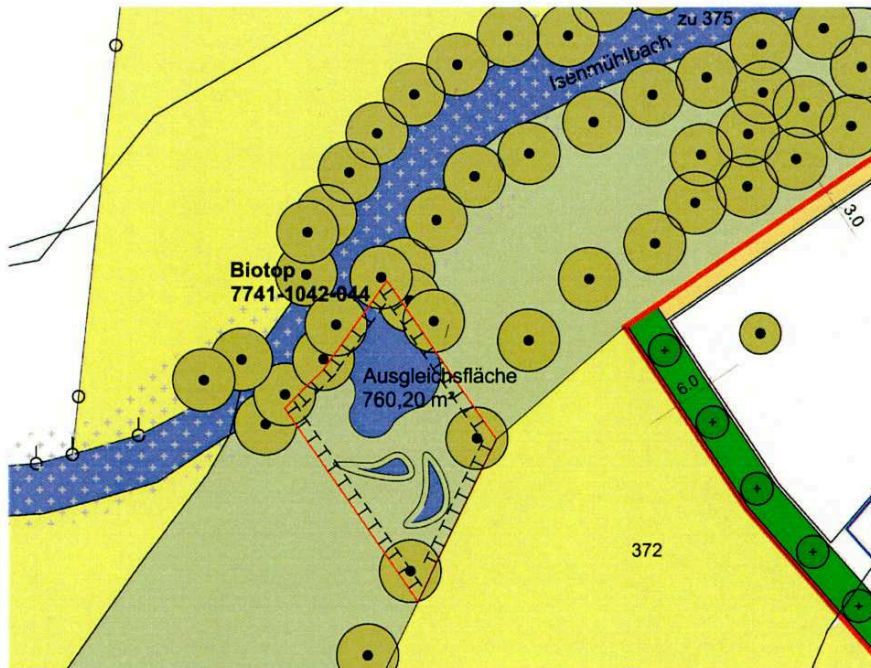


Abb. 12: Lageplan Ausgleichsfläche

Auf der Ausgleichsfläche wird zum einen eine offene Kiesfläche mit Senken und einem Totholzlager aus Wurzelstöcken angelegt. Zum anderen wird die bestehende Altwasserfläche des Isermühlbachs um ca. 300m<sup>2</sup> erweitert.

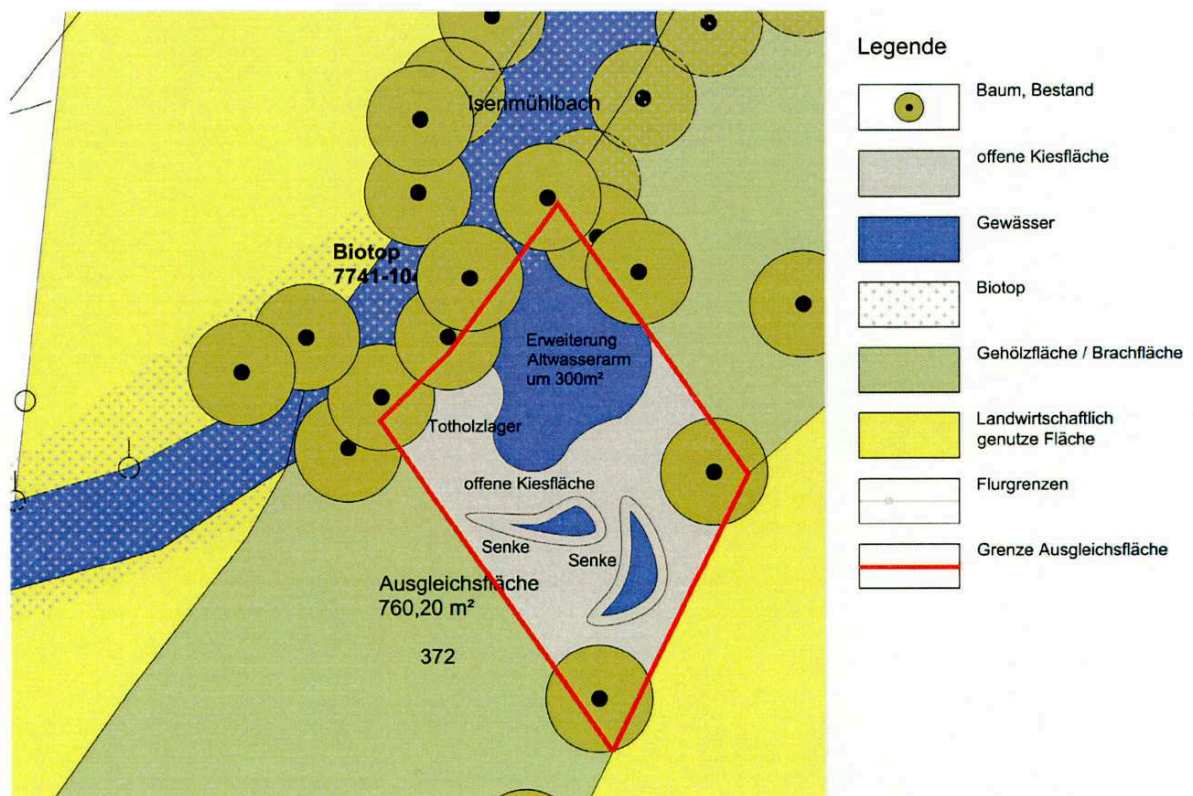


Abb. 13: Detailplan Ausgleichsfläche

#### Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen

- Anlage einer offenen Kiesfläche  
Der Oberboden der brachliegenden Grünlandfläche wird abgeschoben. Auf dem Rohboden werden Senken und ein Totholzlager aus Wurzelstöcken angelegt. Die Fläche wird jährlich einmal ab dem 15.7 gemäht. Es darf nicht gedüngt werden.
- Anlage einer Altwasserfläche  
Die bestehende Altwasserfläche des Isenmühlbachs wird um ca. 300m<sup>2</sup> erweitert. Die Wassertiefe beträgt mindestens 90cm. Die Altwasserfläche wird durch einen Damm begrenzt und weist eine Verbindung zum Altwasser des Isenmühlbachs auf.
- Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft extensiv gepflegt.
- Die Anlage der Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen.

#### **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurden mehrere Varianten vorgestellt und geprüft. Die ausgearbeitete Variante wurde als die beste der vorgestellten Alternativen bewertet.

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

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Verringerung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und weitere Fachpläne herangezogen. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Erharting wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

#### **7 Maßnahmen zur Überwachung**

Umweltauswirkungen werden, wie soeben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Erharting erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Maumühle“ ist ein, im Hinblick auf die meisten Schutzgüter, nur teilweise wichtiger Lebensraum von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Oberflächengewässer werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser, Flora, Fauna, Klima/Luft, Mensch und Landschaft werden als gering beurteilt. Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Anlage einer Ausgleichsfläche, werden diese Auswirkungen reduziert bzw. ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Oberflächengewässer	gering	mittel	mittel	mittel
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Flora	gering	gering	gering	gering
Fauna	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

9 **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 01: Lage des Gebiets	02
Abb. 02: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 3.6.1988	03
Abb. 03: 10. Änderung des Flächennutzungsplans	03
Abb. 04: Bebauungsplan „Maumühle“	04
Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild	06
Abb. 06: Darstellung des Bestands	06
Abb. 07: Holzlagerplatz	07
Abb. 08: Private Erschließungsstraße	07
Abb. 09: Holzlagerplatz mit Bestandsbaum	07
Abb. 10: Angrenzende landwirtschaftliche Fläche	07
Abb. 11: Festlegung der Kompensationsfaktoren	13
Abb. 12: Lageplan Ausgleichsfläche	14
Abb. 13: Detailplan Ausgleichsfläche	14

**BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICHSEBENUNG**

zum Bebauungsplan „Maumühle“ und zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber: Gemeinde Erharting  
 1. Fassung vom 25.03.2013  
 2. Fassung vom 18.12.2013 geändert am 13.01.2017  
**Festgestellt i.d.F.v. 16.01.2019**

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den 16.1.19



Daniela Reingruber  
 Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Rohrbach, den 17. April 2020

Georg Kobler  
 Georg Kobler  
 1. Bürgermeister