

Gemeinde Erharting

Begründung

zur

Änderung des Flächennutzungsplanes
durch Deckblatt Nr.2
im Bereich des Dornbergweges

Fassungsdatum: 8.7.2005

Architekt Dipl.-Ing. Ingo Niller Stadtplatz 46 b 84453 Mühldorf/Inn
Telefon: 08631/7818 Fax: 989901 Handy 0171/989901



1. Vorbemerkungen:

Die Gemeinde Erharting verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Genehmigungsdatum der Regierung von Oberbayern vom 27.02.1987 u. 04.08.1988 Aktenzeichen:421-4621-MÜ 5-1

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes am Dornbergweg geschaffen werden.

Der Gemeinderat beschloss mit Sitzung vom 8.6.2006 deshalb die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

2. Veranlassung

Änderungsbereich am Dornbergweg

Die im Bereich der Flurnummern 166 und 173 der Gemeinde Erharting liegende Ackerfläche soll mit Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dem im Norden und Westen befindlichen, allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO angegliedert, bzw. umgewidmet werden.

Die auszuweisende Fläche beträgt gesamt ca. 3500 m²

In Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf/Inn ist an dieser Stelle eine Bebauung möglich, soweit diese mit der umliegenden Bebauung in Einklang zu bringen ist. Für die weiterführende Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig.

In allen weiteren nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht seine Gültigkeit.

3. Erschliessung

Strom, Wasser, Abwasser

Die Grundstücke sind mit Wasser-, Kanal-, Elektroanschluss erschlossen, bzw. werden im Zuge der Erschliessung die entsprechenden Netze erweitert.

Verkehr

Die Zufahrten und damit verbundene Straßenerschließung erfolgt über den Dornbergweg und die Kiesstraße, die östlich abzweigt. Letztere soll im Zuge der Bauausführung geteert werden. Dies verbessert zugleich auch die Erschließung der Fl.-Nr. 174/1.

4. Immisionsschutz

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich neben landwirtschaftlicher Nutzung auch Wohngebäude. Aus immisionsschutzrechtlicher Sicht ist zu gewährleisten, dass vorhandene landwirtschaftliche Betriebe in Ihrem Bestand nicht eingeschränkt werden.

Detaillierte Angaben sind in der weiterführenden Bauleitplanung zu erbringen.

5. Altlasten

Innerhalb des beabsichtigten Änderungsbereiches sind Altlasten oder Altdeponien nicht bekannt.

6. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Änderungsgebietes neolithische Steinwerkzeuge gefunden wurden. Um eventl. zu Tage tretende Bodendenkmäler zu erhalten, sind detaillierte Massnahmen bei der weiterführenden Bauleitplanung zu erbringen.

7. Wasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich am Rande des Überflutungsgebietes der Isen liegt. Bei Hochwasser ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß §8 Abs.1 BayNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um Ackerflächen ohne jeglichen Strauch- und Baumbestand und hat somit für den Naturhaushalt eine geringe Bedeutung. Je nach der Eingriffsschwere sind Ausgleichsflächen mit dem Kompensationsfaktor 0,3 bis 0,6 bereitzustellen.

Detaillierte Aussagen und Berechnungen sind in der weiterführenden Bauleitplanung zu treffen

Erharting, den 21.6.2006

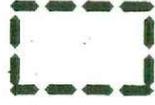
Gregor Koller
Koblenz 1. Bürgermeister

Flächennutzungsplan Fortschreibung 1:5000

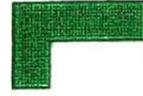
Zeichenerklärung für Fortschreibung Flächennutzungsplan



Allgemeines Wohngebiet
§4 BauNVO



Änderungsbereich



Schutzstreifen, Fläche für
Eingrünungsmassnahmen



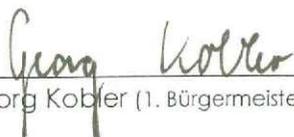
**Verfahrensvermerke zur Änderung des
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Erharting
durch Deckblatt Nr. 2**

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.06.2005 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Rohrbach, den 21. Juni 2005



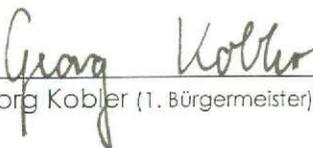

Georg Kobler (1. Bürgermeister)

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 25.07.2005 bis einschließlich 29.08.2005 stattgefunden.

Rohrbach, den 21. Juni 2006



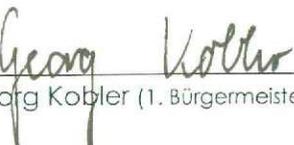

Georg Kobler (1. Bürgermeister)

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.07.2005 bis einschließlich 24.08.2005 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Rohrbach, den 21. Juni 2006



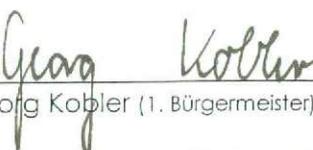

Georg Kobler (1. Bürgermeister)

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Fassung vom 08.07.2005 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 12.12.2005 bis einschließlich 22.01.2006 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Rohrbach, den 21. Juni 2006




Georg Kobler (1. Bürgermeister)

5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2005 bis einschließlich 18.01.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rohrbach, den 21. Juni 2006



Georg Kobler
Georg Kobler (1. Bürgermeister)

6. Feststellungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.02.2006 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 08.07.2005 festgestellt.

Rohrbach, den 21. Juni 2006

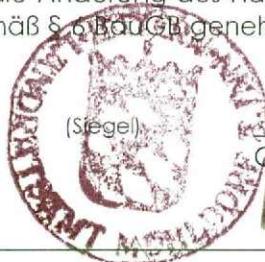


Georg Kobler
Georg Kobler (1. Bürgermeister)

7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 29.05.2006 Az.: 61-610/2 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den 30. Juni 2006



Georg Huber
Georg Huber (Landrat)

8. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 21. Juni 2006 nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung 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 Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft 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 21. Juni 2006



Georg Kobler
Georg Kobler (1. Bürgermeister)

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Landratsamt Mühldorf a. Inn Postfach 1474 84446 Mühldorf a. Inn

Gemeinde Erharting
Rohrbach 20
84513 Erharting

**Bauleitplanung;
Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 (Bereich
Dornbergweg); Gemeinde Erharting
hier: Genehmigungsverfahren**

**Anlagen: 1 Flächennutzungsplan mit Begründung
i.d.F. vom 08.07.2005
1 Umweltbericht i.d.F. vom November 2005
1 Heftung Verfahrensunterlagen
1 Empfangsbestätigung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Mühldorf a. Inn erlässt folgenden

Bescheid:

Die am 22.02.2006 festgestellte Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 mit Begründung und Umweltbericht der Gemeinde Erharting, wird in der Planfassung vom 08.07.2005 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Gründe:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes unterliegt der Genehmigungspflicht des § 6 Abs. 1 BauGB. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 6 Abs. 1 BauGB, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 ZustVBau).

Die Genehmigung war zu erteilen, da das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Eine zusammenfassende Erklärung ist beizufügen. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Mühldorf a. Inn,
29.05.2006

Aktenzeichen:
35-Blp054/05

Ansprechpartner:
Herr
Heimerl

Durchwahl-Nr.:
08631/699336

Telefax:
(08631) 699-699

Zimmer-Nr.: 246

E-Mail:klaus.heimerl
@lra-mue.de

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:



Töginger Str. 18
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon (08631)699-0
Telefax (08631)699-699

Besuchszeiten
Mo.-Do. 08.00-12.00 Uhr
13.00-16.00 Uhr
Fr. 08.00-13.00 Uhr

Bankverbindung:
Kreissparkasse
Mühldorf a. Inn
BLZ 711 510 20
Konto 224

poststelle@lra-mue.de

www.lra-mue.de

In die Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 BauGB ist ein Hinweis gemäß § 215 Abs. 2 BauGB aufzunehmen.

Danach sind 3 Ausfertigungen des Planes mit Begründungen und Umweltberichten sowie die Bekanntmachung dem Landratsamt zur Anbringung des Genehmigungsvermerkes vorzulegen.

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn wird ein Exemplar für seine Sammlung entnehmen. Ein weiteres Exemplar wird der Regierung von Oberbayern zur Plansammlung überlassen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht München in 80335 München, Bayerstr. 30 schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage muss den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Huber
Landrat

Sachgebiet 36
im Hause

mit der Bitte um Kenntnisnahme

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Landratsamt Mühldorf a. Inn Postfach 1474 84446 Mühldorf a. Inn

Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39
80538 München

abh. 4.7.06 h.
H. Weichselgastner
2. Kennzeichen

2. K. S. Heimerl
10.7.06

**Bauleitplanung;
Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 (Bereich
Dornbergweg); Gemeinde Erharting**

**Anlagen: 1 Flächennutzungsplan mit Begründung
i.d.F. vom 08.07.2005
1 Umweltbericht vom November 2005
1 Bekanntmachung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Heimerl
Leiter der Geschäftsstelle

In Abdruck an:
Sachgebiet 36

mit 1 F-Plan mit Begründung
zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,
30.06.2006

Aktenzeichen:
35-Blp054/05

Ansprechpartner:
Herr
Heimerl

Durchwahl-Nr.:
08631/699336

Telefax:
(08631) 699-699

Zimmer-Nr.: 246

E-Mail: klaus.heimerl
@lra-mue.de

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:



Töginger Str. 18
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon (08631)699-0
Telefax (08631)699-699

Besuchszeiten
Mo.-Do. 08.00-12.00 Uhr
13.00-16.00 Uhr
Fr. 08.00-13.00 Uhr

Bankverbindung:
Kreissparkasse
Mühldorf a. Inn
BLZ 711 510 20
Konto 224

poststelle@lra-mue.de

www.lra-mue.de

BEKANNTMACHUNG

Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Erharting im Bereich des Dornbergweges durch Deckblatt Nr. 2

Mit Bescheid vom 29.05.2006, Az.: 35 – Blp 054/05, hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Erharting im Bereich des Dornbergweges durch Deckblatt Nr. 2 genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Erharting im Bereich des Dornbergweges durch Deckblatt Nr. 2 wirksam.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach, Rohrbach 20, 84513 Erharting, Zimmer-Nr. 17, während der allgemeinen Amtsstunden (Montag - Mittwoch von 08.00 – 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr, Donnerstag von 08.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr und Freitag von 08.00 - 12.00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind demnach

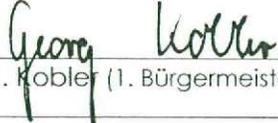
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

An die Amtstafel

angeheftet am: 21.06.2006
abzunehmen am: 31.07.2006

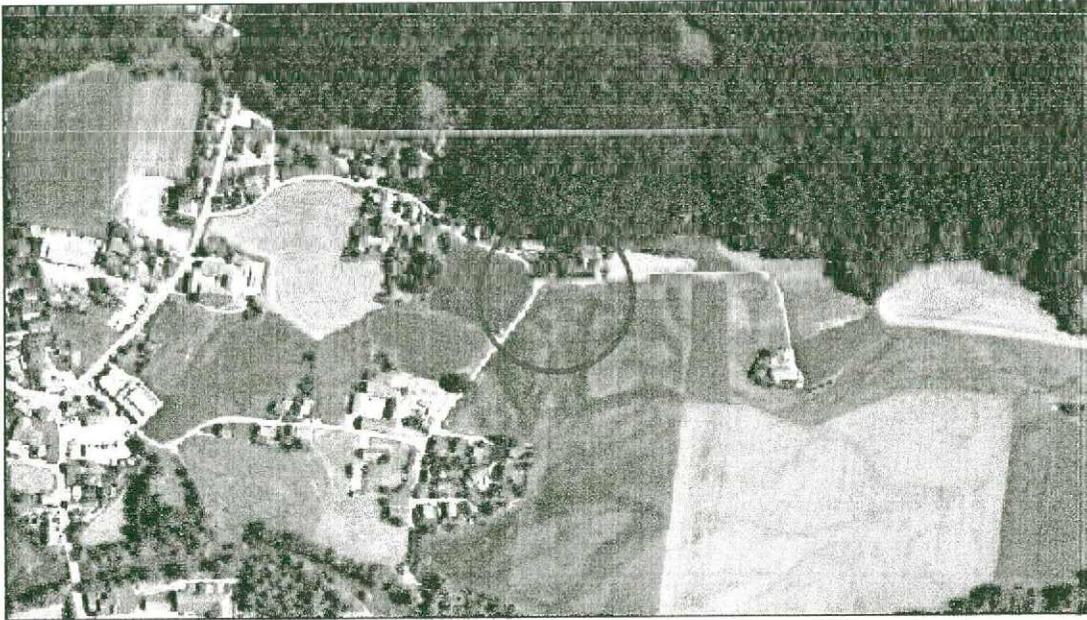
Rohrbach, den 21. Juni 2006

Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
für die Gemeinde Erharting


G. Koller (1. Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

zum Flächennutzungsplan „Am Dornbergweg“
der Gemeinde Erharting



November 2005

DIPL.-ING.(TU) WOLFGANG WAGENHÄUSER, TÖGING

LANDSCHAFTSARCHITEKT

UND

ÖCONSULT

Büro für Ökoconsulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie

Dipl.Ing. (FH) A. Maier, München

Inhaltsverzeichnis:

1. Beschreibung der Planung.....	3
1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Flächennutzungsplans (Kurzdarstellung)	3
1.2. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	3
1.3. Beschreibung der Festsetzungen des Plans	4
2. Beschreibung der Prüfmethode n	4
2.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	4
2.2. Angewandte Untersuchungsmethoden	4
3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
4. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	4
4.1. Anlagebedingte Wirkfaktoren	5
4.2. Baubedingte Wirkfaktoren	6
4.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	7
5. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	8
5.1. Schutzgut Mensch	8
5.2. Schutzgut Fauna	8
5.3. Schutzgut Flora.....	8
5.4. Schutzgut Boden.....	8
5.5. Schutzgut Wasser	9
5.6. Schutzgut Klima/Luft	9
5.7. Schutzgut Landschaft	9
5.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	11
5.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	11
6. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	11
6.1. Schutzgut Mensch	11
6.2. Schutzgut Fauna	11
6.3. Schutzgut Flora.....	11
6.4. Schutzgut Boden.....	11
6.5. Schutzgut Wasser	12
6.6. Schutzgut Klima/Luft	12
6.7. Schutzgut Landschaft	12
6.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
6.9. Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Durchführung / Nichtdurchführung	13
7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen... 	13
7.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	13
7.2. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	14

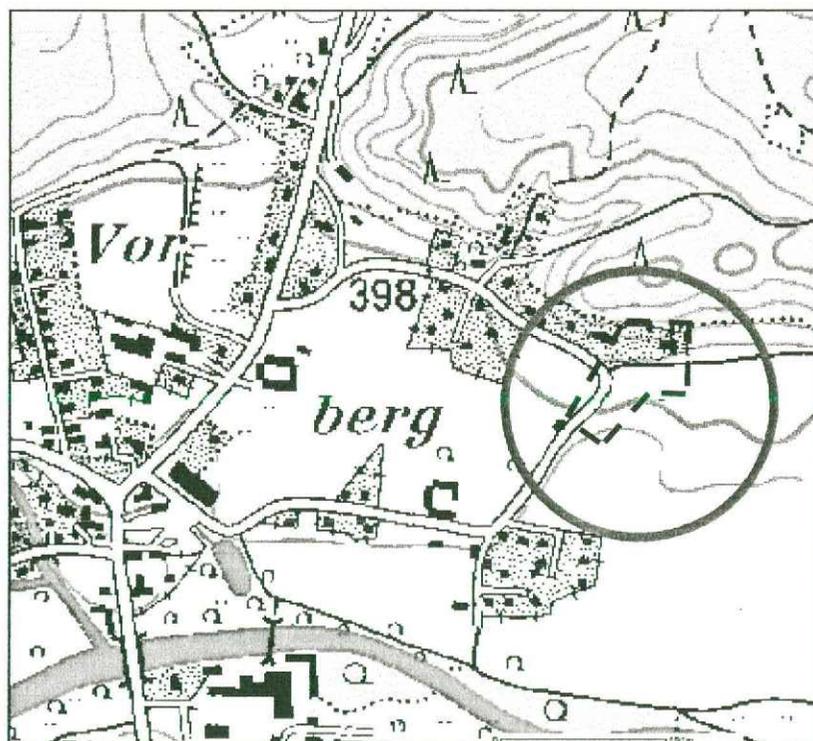
7.3. Ausgleichsmaßnahmen	15
7.4. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	16
8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt.....	18
9. Zusammenfassung	18
10. Literatur / Quellen.....	19
Anhang	20

1. Beschreibung der Planung

1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Flächennutzungsplans (Kurzdarstellung)

Der Flächennutzungsplan „Am Dornbergweg“ wurde auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Gemeinde Erharting vom 27.02.1987, 04.08.1988 sowie der 2. Änderung in der Fassung vom erstellt. Die Planung erfolgte durch Dipl.-Ing. Niller, Mühldorf /Inn. Ziel war die Entwicklung einer städtebaulichen Ordnung und einer notwendigen Rechtsgrundlage für den Geltungsbereich des Plans.

Grund zur Erstellung des Flächennutzungsplanes waren laut NILLER (2005) der Wunsch einiger Bürger nach Bauplätzen zur Neuansiedlung. Da die Gemeinde Erharting jedoch über keine freien Bauplätze verfügt, dient der Flächennutzungsplan primär der Schaffung solcher. Der Umfang der Neuausweisung beläuft sich auf Bauflächen für 4 Einfamilien- und 2 Doppelhäuser sowie Nebengebäude. Die Ausweisung erfolgt auf den Flurstücken 166 und 173 der Gemeinde Erharting. Anteilig ist auch Flurstück 174 bzw. 174/1 betroffen.



Übersichtskarte des Gebiets

1.2. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten wurden im Verlauf des Umweltberichts nicht geprüft. Es erfolgt der Verweis auf die Erstellung des Flächennutzungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes (Gemeinde Erharting bzw. NILLER 2005).

1.3. Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Zur Beschreibung der Festsetzung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wird auf die erstellenden Planer bzw. Büros NILLER (Mühldorf/Inn) und WAGENHÄUSER (Töging/Inn) verwiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Vorentwurfs waren Festsetzungen des Grünordnungsplans nicht greifbar.

2. Beschreibung der Prüfmethoden

2.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung für den vorliegenden Umweltbericht umfasst den Geltungsbereich des Vorhabens sowie die engere Umgebung dieses Bereichs. Für die notwendige Beurteilung der Auswirkungen hochskaliger Schutzgüter (Landschaftsbild) erfolgte eine Aufnahme in einem erweiterten Bereich mit einem Radius von >500m um den Geltungsbereich des Vorhabens.

2.2. Angewandte Untersuchungsmethoden

Es erfolgte eine Begehung und Kartierung der Fläche Anfang November 2005. Hierbei wurden v. a. die noch vorhandenen Vegetationsstrukturen dokumentiert sowie Aufzeichnungen zum Landschaftsbild getätigt.

3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Als planerische Ziele des Umweltschutzes wurden die allgemeingültigen Vorgaben des BNatSchG insbesondere die §§ 18, 19, 20 und 21 berücksichtigt, für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung das BauGB insbesondere §1a und § 200a. Der Umweltberichts wurde gem. §§ 1, 2a, 4c, 6 und 10 BauGB in der ab 20.07.2004 geltenden Fassung des EAG Bau verfasst. Den einzelnen Zielen und Schutzgütern wurden in den verschiedenen Phasen der Berichterstellung über Ortstermine, Grundlagenermittlung und Fachdatenerhebung Rechnung getragen. Die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter wurden bei der Ausarbeitung von Vermeidungs- Minimierungs- und Kompensationsstrategien in besonderer Weise berücksichtigt.

4. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Jede Baumaßnahme hat Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Funktionen. Je nach Ausmaß und Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit der Räume, in der sie sich vollzieht, treten unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der verschiedenen Raumfunktionen auf. Die mit dem Vorhaben der Ausweisung eines Baugebietes, geregelt im Flächennutzungsplan „Am Dornwegberg“, verbundenen und zu erwartenden Wirkfaktoren sind im Folgenden - differenziert nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren – beschrieben.

4.1. Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Der Flächennutzungsplan umfasst ein Gebiet von ca. 9600m² (NILLER). Er weist Bauflächen in einem Gesamtumfang von 2040m² aus, die abgesehen von einer 500m² großen Fläche bislang keiner baulichen Nutzung unterliegen. Für die Bauflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. ist möglich und zwar je nach Baufläche um bis zu 100%. Daraus ergibt sich eine mögliche Beanspruchung des Bodens durch Überbauung und Versiegelung von 30 bis maximal 60% der Gesamtfläche der einzelnen Baugrundstücke.

Für öffentliche Flächen werden ca. 250m² beansprucht, die auf die Erstellung einer asphaltierten Straße zwischen den Parzellen 9-7 und 3-6 entfallen.

Veränderung des Kleinklimas

Im direkten Umgriff der versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas.

Veränderung des Grundwassers

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Niederschlagswasser zur Verfügung stehende Fläche. Das Gebiet liegt im randlichen Bereich des Überflutungsgebiets der *Isen*. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes bei Hochwasser ist zumindest dann eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Restflächen nur schwer möglich. Besonders in diesen Zeiten ist mit einem erhöhten Risiko des Eintrags von Schadstoffen von den versiegelten Park- und Verkehrsflächen zu rechnen. Der Flächennutzungsplan setzt die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material fest. Dies steigert die potentielle Versickerung auf den Baugrundstücken, erhöht aber ohne zusätzliche Maßnahmen oben genannte Risiken, v. a. durch den potentiellen Eintrag von Kraft- und Schmierstoffen in das Grundwasser, insbesondere bei hohen Grundwasserständen.

Die zum jetzigen Zeitpunkt gekieste Strasse östlich des Dornbergweges soll im Zuge der Erschließung geteert werden. Auch hier ist ein Verlust von Versickerungspotential gegeben.

Veränderung des Niederschlagsabflusses

Durch die eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten muss ein nicht quantifizierbarer Anteil des Oberflächenwassers durch das im Zuge der Erschließung entsprechend zu erweiternde Kanalnetz abgeleitet werden.

Visuelle Wirkfaktoren

Vorgesehen ist eine offene, II-geschossige Bebauung. Durch die Lage der ausgewiesenen Flächen am Fuß der Inntal-Hangleite ist eine besondere Exposition gegeben. Die Bebauung dieser landschafts-

bildlich sensiblen Zone findet derzeit im Flurstück 174/1 ihr Ende bzw. läuft hier aus. Durch die neu ausgewiesenen Flächen östlich des *Dornbergwegs* wird hier ein baulicher Schwerpunkt neu initiiert. Eine davon ausgehende optische Störwirkung ist angezeigt, v. a. im Bezug auf die noch weitgehend unverfälschte und das Landschaftsbild prägende Hangleite des *Vorbergs* (TK 25000). Die als sehr gut zu bezeichnende Eingrünung des Flurstücks 174/1 entfällt durch die geplante Parzellierung und den Bau eines Doppelhauses.

Lichtemission

Die derzeitigen Listverhältnisse werden sich voraussichtlich ändern. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Gebäude und die sie erschließenden Wege/Strassen mit Beleuchtungsanlagen ausgestattet werden.

Sonstige Wirkfaktoren

Weitere anlagebedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

4.2. Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme und Bodenverdichtung

Es ist davon auszugehen, dass die gesamte nicht überbaute bzw. bebaute Fläche eines Grundstücks vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen wird. Ob darüber hinaus weitere außerhalb der Baugrundstücke oder des Festsetzungsbereiches liegende Flächen beansprucht werden, ist zum Zeitpunkt der Verfassung nicht abzusehen. Innerhalb der Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen in unterschiedlich starker Weise verdichtet.

Bodentnahmen, Abgrabungen und Aufschüttungen

Zum Bau möglicher Kellergeschosse, Tiefgaragen oder Technikräumen sind umfangreiche Erdarbeiten und Abgrabungen erforderlich. Im Bereich der Parzellen 3-6 (entlang der Kiesstrasse) sind flächendeckende Aufschüttungen zum Angleich an das Strassenniveau zu erwarten.

Wasserentnahmen

Aufgrund von hochanstehendem Grundwasser zu bestimmten Zeiten ist mit einer Entnahme von Grundwasser (Abpumpen) aus den Baugruben zu rechnen. Ob es zu solchen Entnahmen kommt, ist von der Witterungs- und Hochwasserlage und den Bauzeiten abhängig, die derzeit noch nicht bekannt sind.

Abwässer

Mit dem Anfall von baubedingten Abwässern ist zu rechnen.

Erschütterungen

An- und abfahrende Baufahrzeuge verursachen Erschütterungen. Ist zu bestimmten Zeiten mit stark angestiegenem Grundwasserspiegel der Einsatz von Spundwänden bei Erdarbeiten erforderlich, ist durch das Einrammen dieser mit zusätzlicher Belastung zu rechnen.

Licht

Der Baubetrieb erfolgt in der Regel hauptsächlich tagsüber.

Lärm

Während der Bauzeit erfolgt eine erhebliche Lärmbelastung des arrondierten Areals durch den Baubetrieb selbst, aber auch durch den Abtransport von Bodenmassen und die Anlieferung von Baustoffen.

Luftverunreinigung

Der Betrieb von Bau- und Transportmaschinen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen.

Abfälle

Abfallstoffe unterschiedlichster Art, Substanz und Risikos fallen u. a. durch den Betrieb von Maschinen, überschüssigen Baustoffen und Verpackungsmaterialien an. Eine zumindest teilweise Entsorgung auf den Baugrundstücken ist erfahrungsgemäß zu erwarten.

Visuelle Wirkfaktoren

Das Baugebiet mit Baueinrichtung, Arbeitsflächen und Maschinen sowie der LKW-Verkehr beeinträchtigen das Landschaftsbild vorübergehend.

Grundwasser

Mögliche nichtfachgerechte Entsorgung von Bauabwässern oder Bauabfällen (z.B. in Baugruben) können zu einer Verunreinigung des Grundwassers, v. a. bei hohen Grundwasserständen, führen.

Sonstige Wirkfaktoren

Weitere baubedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

4.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Abwässer

Die anfallenden Abwässer werden der Kanalisation zugeführt, die im Zuge der Erschließung erweitert wird. In Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen wird das auf den Straßen, Stell- und Parkflächen anfallende Niederschlagswasser mit Schadstoffen (u. a. Partikel der Verbrennung von Kraftstoffen,

(Fein)Stäuben von Fahrbahn, Bremsbelag- und Reifenabrieb sowie Verlusten von Kraftstoff, Schmier- und Frostschutzmittel) belastet. Durch normalen Oberflächenabfluss oder als Spritzwasser können sie über den Wasserpfad in Boden und/oder Grundwasser gelangen.

Lärm

In Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen werden *Dornbergweg*, *Fischerweg* sowie Teilbereiche des *Eichenwegs* verlärm.

Luftverunreinigungen

Mit erheblichen Luftverunreinigungen durch den voraussichtlich nur marginal ansteigenden Kfz-Verkehr ist nicht zu rechnen.

5. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

5.1. Schutzgut Mensch

Das geplante Vorhaben schließt im nordwestlichen Teil locker an bereits bestehende Wohnbebauung (AW) des Dornbergweges an. Innerhalb des Gültigkeitsbereichs des Vorhabens besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit den ihm eigenen betriebsbedingten Emissionen (Lärm, Geruch usw.). Das Gebiet weist durch den nach Osten freien Landschaftsraum des Inn / Isentals Richtung Günzkofen / Engfurt und die zum größten Teil unverbaute, es begleitende Hangleite eine hohe Erholungs- und Erlebnisqualität auf.

5.2. Schutzgut Fauna

Es wurden keine Aufnahmen zur Fauna durchgeführt. Aufgrund von Größe, struktureller Ausstattung und Vegetation der betroffenen Flächen ist aber von einer gestörten, nur noch rudimentären faunistischen Zönose auszugehen. Der überwiegende Anteil der zu vermutenden Arten dürfte aus Ubiquisten und nicht gefährdeten Arten der intensiv landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft bestehen.

5.3. Schutzgut Flora

Die Vegetation der Fläche setzt sich aus Vegetationstypen der Wiesen, Äcker und Brachestadien zusammen. Randlich finden sich Anteile von mesophilem Grünland mit einzelnen Stickstoffzeigern. Den Großteil der Fläche stellen Arten der Ackerbrachen und nitrophilen Hochstaudenfluren (z.B. *Urtica dioica*, *Galium aparine*, usw.). Es sind keine bedrohten und oder besonders bemerkenswerten Arten zu nennen.

5.4. Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet können laut Konzeptbodenkarte (KBK 1:25 000) zwei Bodentypen unterschieden

werden. Auslaufend von der Hangleite her steht Braunerde aus glimmerreichem, schuffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial im nördlichen Bereich des Planungsgebietes an. Im südlichen Teil treten Gleye und Braunerde-Gleye aus lehmigen bis schluffigen Talsedimenten auf. Das Vorkommen von zwei Bodentypen auf kleiner Fläche ist durch die Übergangslage am Fuß der Hangleite erklärbar.

5.5. Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Überflutungsbereiches der *Isen*. So ist die beplante Fläche sowie ihr Umgriff als „wassersensibler Bereich“ im Informationsdienst der überschwemmungsgefährdeten Gebiete in Bayern verzeichnet. Diese Gebiete gelten als besonders durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hierdurch beeinflusst werden. Im Unterschied zu Überschwemmungsgebieten kann für derartige Flächen jedoch kein definiertes Risiko, z.B. über die Jährlichkeit des Abflusses bzw. die Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers, angegeben werden. Besondere rechtliche Vorgaben entfallen. Dennoch können Extremereignisse nicht ausgeschlossen werden. Vor allem zu Hochwasserzeiten bzw. in deren Nachgang ist im Gebiet mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Der HHW (1940) der Grundwassermessstelle Frixing Erharting (368) liegt laut Ganglinie (1984-1994) bei 399,88m über NN, bei einem MW (1938-1994) von 398,16m über NN. Die Grundwassergleichen der Hydrogeologische Karte Mühldorf (1:50000) zeigen für das Vorhabensgebiet einen Grundwasserstand zwischen 396 und 394m über NN an.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, also die Möglichkeit des Eindringens von Schadstoffen mit dem Sickerwasser in das Grundwasser, ist in Abhängigkeit vom aktuellen Grundwasserstand als „mäßig bis hoch“ einzustufen. Zu beachten ist hierbei die eingeschränkte Pufferfähigkeit des Bodens in den Teilbereichen der Flächen, in denen Gley als ein Bodentyp mit mäßiger bis geringer organischer Humifizierung, in sensu Pufferfähigkeit, ansteht.

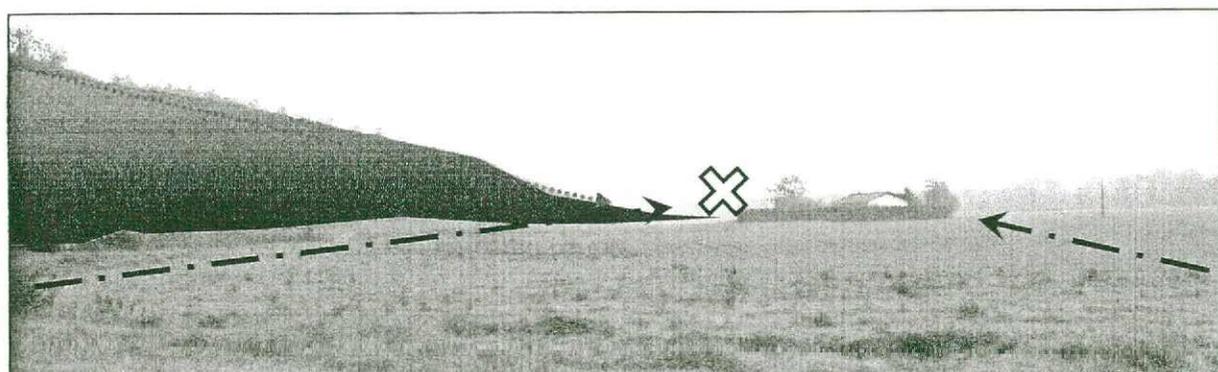
5.6. Schutzgut Klima/Luft

Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt rd. 800-900mm/a (Mühldorf 877mm/a 1971-2000). Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 8.2 ° C. Der Zeitraum der höchsten Niederschläge ist April bis September, bei Spitzenniederschlägen im Juni/Juli von ca. 110mm (Mühldorf 1971-2000). Die lokale Hauptwindrichtung dürfte am Verlauf der Hangleite in West-Ost Richtung orientieren, wobei im Tagesverlauf Kaltluftströme aus höher gelegenen Bereichen nach Süden ins Gebiet abfließen.

5.7. Schutzgut Landschaft

Das Vorhabensgebiet nördlich des Verlauf der *Isen* bzw. der *B299* und unterhalb der Hangleite des Innerts liegt in einer Zone weitgehend ausgeräumter Agrarlandschaft, in der naturnahe Strukturen im engeren räumlichen Umgriff weitgehend fehlen. Die Flächen sind in erster Linie durch Ackerbau gekennzeichnet. Die bestehende Bebauung ist von gewachsenen Strukturen gut bis sehr gut eingegrünt, dabei sind auch Strukturen mit dorftypischem Charakter wie kleine alte Obstgärten (z.B.

Flurnummer 174/1) positiv zu werten. Die bestehende Bebauung fügt sich größtenteils harmonisch in das Landschaftsbild. Dieses ist vor allem durch den freien Raumkorridor der Überganszone zwischen Hangleite und Isen geprägt, der sich vom Ostrand des Dorfes bis nach Engfurt erstreckt und dort von isenbegleitenden Gehölzstrukturen gefasst wird. Dabei ist eine weiträumige Sichtbeziehung möglich, die sich sowohl flächenhaft ausdrückt wie auch anhand der beiden linearen Strukturen Hangleite und Gehölzstrukturen der Isen begrenzt wird. Dabei entsteht vor allem durch die Hangleite eine optisch hochwirksame Randzone mit raumabschließender und raumfassender Wirkart und einer deutlichen Abgrenzung von zwei Natur- bzw. Landschaftsräumen. Diese Leitlinien haben darüber hinaus eine optisch wirksame raumerschließende Funktion und betonen Blickführung bzw. Sichtbeziehungen. Optisch wirksame Einzelpunkte oder formale Einzelercheinungen könnten diesen Aspekt noch betonen, sind aber in nur geringem Umfang vorhanden. Ein einzeln stehendes Anwesen sowie eine kleines Feldgehölz bieten einzelne Raumakzente. Faktoren wie Weite, Ferne, Tiefe und die optisch wirksame Staffelung bzw. rhythmische Abfolge von Elementen und landschaftlichen Strukturen bilden die Erlebnisqualität dieses Landschaftsbildes nach Osten. Eine Überlandleitung wirkt störend. Nach Westen zum Dorfrand hin zeigen sich Strukturen eines in Zersiedelung begriffenen Dorfrandes. Eingebundene oder auch nur teilweise angebundene ehemalige Einzelgehöften, Gewerbe sowie landwirtschaftliche Nutz- und Verkehrsflächen stellen hier einen unruhigen Übergang zur Landschaft her. Charakteristische ländliche Übergänge wie Gärten oder Obstwiesen fehlen. Einzelne Gehölzgruppen oder Einzelbäume bieten Raumakzente, sind aber nicht in der Lage, den unhomogenen Eindruck des Dorfrandes vollständig auszugleichen.



*Wirkungen der Sichtachsen (violett), der Hangleite (blau) auf einen Tiefenendpunkt hin (Kreuz).
Einzelform im Vordergrund durch freistehendes Anwesen.*

5.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf den Flächen des auszuweisenden Gebietes wurden Funde neolithischer Steinwerkzeuge erbracht. Es ist nicht auszuschließen, dass es sich bei den Flächen um potentielle Fundstellen archäologischer Schätze bzw. kulturhistorischer Funde handelt. Das zu Tage treten von Bodendenkmälern ist möglich.

5.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Derzeit sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern abzusehen.

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

6.1. Schutzgut Mensch

Durch die Bebauung des Gebiets treten Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsteile durch Durchgangsverkehr mit Emissionen (Lärm, Luftverschmutzung) auf. Diese Emissionen sind aufgrund der Flächengröße bzw. der angenommenen Bewohneranzahl als mäßig bis marginal einzustufen.

6.2. Schutzgut Fauna

Durch die Ausweisung des Baugebietes entfallen auf den Flächen Lebensräume für die vorkommenden Zönosen der Ackerflächen, Ackerbrachen bzw. der Ruderalfluren. Diese Artgemeinschaften sind im unmittelbaren wie auch weiteren Umgriff des Gebiets ubiquitär vertreten, die Ihnen entsprechenden Lebensräume häufig. Es ist von einem Gebiet mit geringer Bedeutung (Kategorie I) für das faunistische Arten und Lebensraumpotential auszugehen (oberer Wert).

Durch die Anlage von Gehölzen und Gärten innerhalb der Grundstücksflächen ist hierin eine Verbesserung v. a. für die Avifauna (kommune Arten) zu sehen. Eine mögliche Verbundwirkung (Trittstein) Richtung Isenverlauf kann angenommen werden.

6.3. Schutzgut Flora

Die Bebauung der ausgewiesenen Flächen unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung führt zu dem Verlust von ca. 3600m² Vegetationsflächen mit naturschutzfachlich geringwertiger Vegetation (mesophiles Grünland, Ruderalfluren Ackerbrache und kleinflächige nitrophile Staudenfluren). Es ist von einem Gebiet mit geringer Bedeutung (Kategorie I) für das floristische Arten- und Lebensraumpotential auszugehen (oberer Wert).

6.4. Schutzgut Boden

Bei der Verwirklichung des Vorhabens kommt es zu einem ausgleichspflichtigen maximalen Verlust von ca. 2400 m² offenem belebten Boden durch Versiegelung bzw. Überbauung. Betroffen sind Böden mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II) für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert). Dies folgt v. a. aus der kulturhistorischen Bedeutung der Fläche. Für die Bereiche, die nicht direkt überbaut

werden, ist von einer Gefahr der Bodenverdichtung durch den Einsatz von Erdbaugeräten auszugehen. Eine erhebliche Auswirkung ist festzustellen.

6.5. Schutzgut Wasser

Als Folge des Vorhabens ist die Bodenversiegelung einer Fläche von max. 2400m² (Bauflächen + Teerung der Kiesstrasse) zu erwarten. Dies führt zu einer erschwerten Grundwasserneubildung bzw. einem gestörten Versickerungspotential der Flächen. In den übrigen Bereichen erscheint eine Versickerung auf den Grundstücksflächen durch hoch anstehendes Grundwasser und z. T. gering versickerungsfähige Böden (Gleye) erschwert. Dem zu Folge ist mit einem erhöhtem Oberflächenabfluss zu rechnen, der in noch nicht ermittelbarem Ausmaß über die Kanalisation abgeleitet werden muss und somit dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird. Durch das mögliche Freilegen des Grundwasser während der Bautätigkeit besteht darüber hinaus die Gefahr des Schadstoffeintrags. Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II) für den Naturhaushalt im Bezug zum Schutzgut Wasser (unterer Wert). Dies folgert sich durch den veränderten Grundwasserspiegels in Abhängigkeit des Wasserstands der *Isen*, der Ausweisung als wassersensibler Bereich sowie das erhöhte Eintragsrisiko von Schadstoffen. Eine erhebliche Auswirkung ist festzustellen.

6.6. Schutzgut Klima/Luft

Auf Grund der geringen Größe des Baugebiets und des mäßigen daraus resultierenden Verkehrsaufkommens ist von keiner nennenswerten Emmisionsbelastung der Luft auszugehen. Die Größe, Lage und Entwicklung des Gebiets in einer Fläche ohne nennenswerte kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen führt zu einer Bewertung als Gebiet geringer Bedeutung für Klima und Luft im Naturhaushalt (Kategorie I; oberer Wert). Die baubedingten Risiken aus Emissionen der Bau- und Transportfahrzeuge für benachbarte Frei- und Wohnräume sind als gering einzustufen.

6.7. Schutzgut Landschaft

Die Ausweisung führt zu einer Beeinträchtigung des bislang von optischen Störungen relativ unbeeinträchtigten Übergangs in die Agrarlandschaft, die sich hier besonders durch den noch ungestörten, tiefen und weiten Bereich zwischen Hangleite und *Isen* darstellt. Das Gebiet trägt zu einer weiteren Fragmentierung der Ortsrandlage bei. Der Heterogenisierungsgrad steigt. Darüber hinaus wird mit der „Überschreitung“ des *Dornbergwegs* durch die Bebauung einer weiteren Zersiedelung in den noch freien Bereich östlich hiervon Vorschub geleistet. Das Gebiet ist als Fläche von mindestens mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild eingestuft werden (Kategorie II, oberer Wert). Eine erhebliche Auswirkung ist festzustellen.

6.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit einer Störung der Funktion der Fläche als Archiv für kulturgeschichtliche Aspekte ist aufgrund der Datenlage und der abzusehenden Erdarbeiten zu rechnen. Der Verlust von archäologisch bedeutsamen Funden kann dabei nicht ausgeschlossen werden. Diesem Schutzgut ist bei weiterer Bauleitplanung aber auch Bauausführung besondere Rücksicht zu widmen.

6.9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ist besonders den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung und Steigerung des Oberflächenabflusses kann durch den integrierten GOP Rechnung getragen werden, so dass sich Auswirkungen auf ein Mindestmaß reduzieren lassen. Die Beeinträchtigung des Bodens ist bei Bauarbeiten unumgänglich, in Anbetracht der kleinen Volumina von zu beachtender aber nicht ausschlaggebender Schwere. Eindeutig am schwersten wiegt der Eingriff ins Landschaftsbild, den nur eine im GOP besonders zu berücksichtigende Eingrünung mit dörflichem Charakter minimieren kann. Wird diesem Rechnung getragen, ist das Schutzgut Landschaftsbild mit seinen ortsspezifischen Eigenarten regenerierbar. Die Schutzgüter Flora und Fauna werden durch die Ausweisung absehbar gefördert, da sie eine Strukturanreicherung (Gehölze, Sitzwarten, Nahrungsressourcen) darstellt.

Bei einer Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nullvariante ist von einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche auszugehen. Die dargelegten Störungen des Landschaftsbildes, der Schutzgüter Boden und Wasser unterbleiben. Eine Verbesserung des Zustandes des Schutzgutes Fauna/Flora ist nicht zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen oder möglichen Risiken sind - bezogen auf sämtliche Schutzgüter - folgende Maßnahmen bautechnischer und grünordnerischer Art und Weise vorzusehen.

Bautechnische Maßnahmen

- Das auf den Strassen und Stellflächen anfallende Regenwasser wird - soweit möglich – innerhalb der angrenzenden Vegetationsflächen versickert. Bei Oberflächen mit versickerungsfähigen Belägen ist dem möglichen Eintrag von durchsickernden Schadstoffen bei hochanstehendem Grundwasser Rechnung zu tragen. Dachwasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern oder auf den anzulegenden Grünstreifen der Gebietseingrünung. Hierzu ist auch unterirdische Versickerung mit Hilfe von Rigolen unter einzuplanenden Versickerungsmulden möglich.
- Bei Bautätigkeit zu Zeiten von hochanstehendem Grundwasser bzw. der Freilegung von Grundwasser in den Baugruben ist dem Grundwasserschutz durch die Wahl geeigneter Baumaßnahmen besonders Rechnung zu tragen.
- Durch die Wahl geeigneter Bauverfahren wird auf eine Absenkung des Grundwassers verzichtet.
- Die durchführenden Firmen, Verantwortungsträger und bautechnischen Leiter sind im Bezug auf die kulturhistorische Bedeutung und auf mögliche archäologische Funde hin zu informieren und zu sensibilisieren.
- Das Naturdenkmal „Stieleiche“ auf Fl.Nr. 163 in geringer Entfernung zur Strasse ist vor einer möglichen Gefahr durch LKW-Verkehr bzw. überbreiten Baumaschinen zu sichern.

Maßnahmen der Grünordnung

- Es ist ein Ortsrandgestaltung mit dem Ziel der Erhaltung und Gestaltung des typischen ländlichen Orts- und Landschaftsbildes auszuführen. Dies betrifft die Ost- und Südabgrenzung des Geltungsbereichs südlich der jetzigen Kiesstrasse. Hier sind Grünstreifen (8m) mit Obstbäumen in lockeren Verbänden anzulegen. Alternativ hierzu können Gehölzinseln mit standortgerechten einheimischen Sträuchern mit max. 50% Flächenanteil angelegt werden.
- Den faunistischen Verbund hemmende Bauarten und Bauteile, insbesondere bei Grundstücksabgrenzungen, sind unzulässig. Dies gilt für Zaunsockel und Stützmauern.

7.2. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die unvermeidbaren erheblichen – gegenüber dem plangebenden Zustand – zu erwartenden Mehrbeeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden im Folgenden aufgezeigt.

- Verlust von ca. 3600²m Lebensräumen geringer Bedeutung (Ackerflächen) der Kategorie I - oberer Wert

- Verlust von ca. 1550m² Lebensräumen mittlerer Bedeutung (Siedlungsgehölze) der Kategorie II – unterer Wert
- Dauerhafte Inanspruchnahme von ca. 2400m² belebtem Boden durch Überbauung und Versiegelung, Beeinträchtigung durch Auf- und Abtrag und damit Zerstörung des natürlichen Bodenaufbaus
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung, anteilige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (stark örtlich begrenzt)
- Störung des Landschaftsbildes durch Fragmentierung der Siedlungsentwicklung und Überformung natürlicher optischer Abläufe und Sichtbeziehungen
- Verlust bzw. Störung von 3600m² Boden in seiner Funktion als kulturhistorisches Archiv

7.3. Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der gegebenen Situation in den Flurstücken 174/1 und 174 ist dort kein Ausgleich zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahmen und Berechnung bezieht sich ausnahmslos auf die rd. 3600m² neu zu erschließenden und beplanten Ackerflächen des Flurstücks 164. Die unten stehende Tabelle führt den erforderlichen Ausgleichsbedarf an. Sie berücksichtigt im Gegensatz zur „Darstellung und Begründung der Ausgleichsfläche“ im Flächennutzungsplan auch die über die „Stauch und Baumschicht“ hinaus zu beachtenden Schutzgüter gemäß der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung. Es wurde eine Eingriffsschwere vom Typ B ($GRZ \leq 0.35$) mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad angenommen. Die Tabelle ergibt dabei einen Ausgleichsbedarf von 2160m² bei einem Gesamtkompensationsfaktor von 0,6. Der im Flächennutzungsplan angegebene Faktor ist zu niedrig angesetzt und nicht konform mit der Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Die Darstellung bzw. Begründung erscheint nicht aussagekräftig genug.

Bei einer gelungenen grünordnerischen Planung des Gebiets mit Rücksicht auf die Belange der Schutzgüter - in erster Linie Wasser und Landschaftsbild - sind rd. 50% der Ausgleichsmaßnahmen auf den Bauflächen selbst zu leisten (Senkung des Kompensationsfaktors). Vor allem der schutzgutgerechten Versickerung von Oberflächenwasser ist hier über durchsickerbare Beläge aber auch durch Versickerungsmulden Rechnung zu tragen. Des Weiteren hat eine großzügige und ländlich charakteristische Eingrünung des Gebiets in seiner Randlage mit Rücksicht auf das Landschaftsbild zu erfolgen. Hier sind geeignete heimische Gehölze, v. a. Obstbäume, zu verwenden. Die Durchführung dieser Maßnahmen kann auch den zukünftigen Eigentümern überantwortet werden. Dies senkt die Ausgleichskosten für den Projektträger. Die verbleibenden 1080m² können auf der hierfür bereitgestellten Flurnummer 993 mit ausgeglichen werden.

Tabelle: Kompensationsbedarf

Schutzgut	Kategorie/Bedeutung	Faktor	Begründung in Stichpunkten
Arten- und Lebensräume	I = gering	0,5	Ackerflächen
Boden	II = mittel	0,6	Ackerflächen aber archäologische Fundstätte
Wasser	II = mittel	0,6	Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand, wassersensibler Bereich, Eintragsrisiko
Klima und Luft	I = gering	0,5	Flächen ohne entscheidend wirksame Luftaustauschbahnen, Flächengröße
Landschaftsbild	II = mittel	0,8	Bereich mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen (Kategorie III) aber Zersiedelung im Westen daraus folgert Kategorie II
Kompensationsfaktor Gesamt (Faktoren : Schutzgüter)	0,6	Ausgleichsflächenbedarf	2160 m²

7.4. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Tabelle: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Betroffene Schutzgüter	Zu erwartende Beeinträchtigungen gegenüber dem plangebenden Zustand	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensräumen geringer Bedeutung: 3600m²(überwiegend Ackerbrache) Verlust von Lebensräumen mittlerer Bedeutung : 1550m²(Siedlungsgehölze) Flurstück 174/1– keine Behandlung im Sinne der Ausgleichsregelung) 	nicht möglich	Kompensation im Baugebiet über die Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Grünflächen der Gebietseingrünung Externe Kompensationsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flr.Nr. 993
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von belebtem Boden durch Versiegelung: max. 2400m² Veränderung des Bodenwasserhaushalts Veränderung des Bodenaufbaus durch Verdichtung / Störung max. 3600m² 	Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen.	Im Baugebiet ist eine Aufwertung von Bodenfunktionen als Ausgleich für die zu erwartende Beeinträchtigung nicht möglich. Externe Kompensationsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flr.Nr. 993

Betroffene Schutzgüter	Zu erwartende Beeinträchtigungen gegenüber dem plangebenden Zustand	Vorgehungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des Oberflächenabflusses • Verminderung der Grundwasserneubildungsrate • Gefahr der Grundwasser- verunreinigung durch Abtrag schützender Bodenschichten bei Erd- und Gründungsarbeiten • Mögliche Beeinträchtigung durch Grundwasserabsenkungen während der Bauarbeiten 	<p>Begrenzung der Boden- versiegelung durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen.</p> <p>Rückhaltung des Niederschlagswassers und Versickerung im Gebiet durch Versickerungsmulden und / oder Rigolen.</p> <p>Verringerung der Gefahr von Grundwasserbe- einträchtigungen durch besondere Schutzmaßnahmen bei der Baudurchführung .</p>	Kompensation wird mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgute Boden erreicht
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust und Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft. • Änderung im Mikroklima 	nicht möglich	Kompensation wird mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgute Boden erreicht
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes <ul style="list-style-type: none"> - durch die Beseitigung und den Umbau von Vegetation - durch punktuelle Zersiedelung - durch Störung von bisher ungestörten Sichtbeziehungen 	nicht möglich	Kompensation im Baugebiet über die Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Grünflächen der Gebietseingrünung
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von 3600m² Boden mit Bedeutung als kulturhistorisches Archiv und mögliche Lagerstätte von archäologischen Schätzen 	Besondere Maßnahmen und Aufklärung bei der Baudurchführung	Externe Kompensations- maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flr.Nr. 993

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt gem. § 4c BauGB

Durch die Art und Weise der erheblichen Auswirkungen ist ein Monitoring (Überwachung) derselben für das Schutzgut Wasser angezeigt, falls es während der Bauphase zur Eröffnung des Grundwassers durch den Abtrag schützender Bodenschichten kommt. Hier ist eine Informationspflicht der durchführenden Firmen, Verantwortungsträger und bautechnischen Leiter gegenüber der zuständigen Behörde (Gemeinde) zu vereinbaren. Diese sollte ebenfalls für das mögliche zu Tage Treten von kulturhistorischen Fundstücken oder archäologischen Schätzen beschlossen werden.

9. Zusammenfassung

Für das mit Flächennutzungsplan auszuweisende Baugebiet „Am Dornbergweg“ der Gemeinde Erharting wurde ein Umweltbericht erstellt. Nach Nennung und Bewertung der anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, des derzeitigen Umweltzustandes sowie der durch die Planung auftretenden Umweltauswirkungen konnten erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild festgestellt werden. Es wurde ein Ausgleichsfaktor von 0,6 bei einer Fläche von 3600m² festgestellt. Dies führt zu einer Kompensationsfläche von 2160m². Durch ökologisch wirksame Festsetzungen des in den Flächennutzungsplanes integrierten Grünordnungsplan können 50% dieser Anforderungen im Bebauungsgebiet selbst abgeleistet werden. Für die verbleibende Restfläche von rd. 1080m² steht eine Fläche der Gemeinde Erharting zur gebietsexternen Kompensation zur Verfügung.

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Maier,
München, Nov. 2005

10. Literatur / Quellen

- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (2005): Standortkundliche Landschaftsgliederung
1:1 Mio.. Geo-Fachdatenatlas / Bodeninformationssystem Bayern; URL: <http://www.bis.bayern.de>
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1980): Hydrogeologische Karte mit Erläut. 1:50000
L7740, Mühldorf a. Inn
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (2005): Geo-Fachdatenatlas / Bodeninformationssystem Bayern;
URL: <http://www.bis.bayern.de>
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (2005): Grundwassermessstellen. Geo-Fachdatenatlas /
Bodeninformationssystem Bayern; URL: <http://www.bis.bayern.de>
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (2005): Konzeptbodenkarte 1: 25000. Geo-Fachdatenatlas /
Bodeninformationssystem Bayern; URL: <http://www.bis.bayern.de>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2005): Abgrenzung der geschützten Landschaftsbestandteile; URL:
http://www.bayern.de/lfu/natur/flaechenschutz/gruene_liste/index.html
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2005): Abgrenzung der Landschaftsschutzgebiete;
URL: http://www.bayern.de/lfu/natur/flaechenschutz/gruene_liste/index.html
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2005): Abgrenzung der Natura 2000 Gebiete
URL: <http://www.bayern.de/lfu/natur/natura2000/index.html>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2005): Abgrenzung der Naturdenkmäler
URL: http://www.bayern.de/lfu/natur/flaechenschutz/gruene_liste/index.html
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2005): Abgrenzung der Naturschutzgebiete
URL: http://www.bayern.de/lfu/natur/flaechenschutz/gruene_liste/index.html
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2005): Biotopkartierung – LKR Mühldorf 1990;
URL: <http://www.bayern.de/lfu/natur/biotopkartierung/index.html>
- BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (2005): Topographische Karte von Bayern 1:25 000 Mühldorf
(7741) Geo-Fachdatenatlas / Bodeninformationssystem Bayern; URL: <http://www.bis.bayern.de>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT (2005): Informationsdienst: Überschwemmungsgefährdete
Gebiete in Bayern; URL: <http://www.bayern.de/lfw/iug/kart.html>
- BMU (BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND
REAKTORSICHERHEIT, Hrsg.) (2005): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
(Bundesnaturschutzgesetz) Stand: Zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21. 6.2005 I 1818
- DEUTSCHER WETTERDIENST (1997): Agrar- und Umweltklimatologischen Atlas von Bayern; Weihenstephan
- GEMEINDE ERHARTING (2005): Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr.2 im
Bereich des Dornbergweges; Fassungsdatum 8.7.2005.
- GEMEINDE ERHARTING (2005): Flächennutzungsplan „Am Dornbergweg“, Entwurf vom 14.07.2005, I. Niller,
Mühldorf.
- STMLU (BAYERISCHE STAATSREGIERUNG FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, Hrsg.) (1999):
Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden.
München