

# Gemeinde Engelsberg

Landkreis Traunstein



## **Bebauungsplan „Steiglechner“ mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung + Umweltbericht



**PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER GMBH**

Äußere Rosenheimer Straße 25  
83278 Traunstein | Deutschland

[info@plg-strasser.de](mailto:info@plg-strasser.de)  
[www.plg-strasser.de](http://www.plg-strasser.de)

Tel.: +49/(0) 86 1 / 98 98 7- 0  
Fax: +49/(0) 86 1 / 98 98 7-50

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

## **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Die Firma Keller & Steiglechner betreibt in Wiesmühl ein Lagerhaus, in dem Produkte aus den Bereichen Baustoffe, Garten, Landhandel vertrieben werden.

Der bestehende Betrieb soll erweitert werden. Ein Bebauungsplan liegt für den Betrieb bisher nicht vor.

Daher ist für die Erweiterung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **2. Regional- und Landesplanung**

Engelsberg ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) nicht als Zentraler Ort eingestuft.

Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum in der Nähe einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP 18 B II 1 G)

Die Erweiterung schließt unmittelbar an den bestehenden Betrieb an. Das Anbindegebot des LEP ist somit eingehalten. Wiesmühl ist eine für eine Anbindung geeignete Siedlungseinheit.

## **3. Flächennutzungsplan,**

Der Flächennutzungsplan muss als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes geändert werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren (13. Änderung).

## **4. Bestand und Planung**

### **4.1 Bestand**

Die Fläche liegt an der Bahnlinie Traunstein-Garching in Wiesmühl. Im Süden bzw. Südosten liegen gemischte Nutzungen, im Nordosten liegt ein Wohnhaus. Der Erweiterungsbereich wird als Grünland genutzt.

In etwa 100 m Entfernung verläuft die B 299 (Altöttinger Straße).

Das Betriebsgelände liegt im südlichen Teil im Gebiet der Gemeinde Tacherting, im nördlichen Teil im Gebiet der Gemeinde Engelsberg.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bezieht sich auf das Gebiet der Gemeinde Engelsberg. Hier ist die Erweiterung geplant.



**Auszug Luftbild (Quelle: Bayernatlas) mit Geltungsbereich (schematisch)**

## 4.2 Planung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Auf dem Luftbild kann man sehen, dass die eigentliche Erweiterung in Richtung Osten zur Bundesstraße hin erfolgt. Der bestehende Betriebsstandort ist vollständig versiegelt.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die geplanten Erweiterungen möglich sind. Dies betrifft sowohl die Bereiche entlang der Bahnlinie, die jetzt schon vom Betrieb genutzt werden, als auch die geplante Erweiterung in Richtung Osten.

Die seitliche Wandhöhe ist mit 6,50 m festgesetzt. Dies ist für den Betrieb ausreichend. Damit passt die Höhenentwicklung auch in den Rahmen der angrenzenden Bereiche.

Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe erfolgte auf der Grundlage einer Geländeaufnahme, deren Ergebnisse im Planteil in Form von Höhenlinien bzw. einzelnen Geländepunkten dargestellt sind. Der derzeit als Wiese genutzte Bereich hat in der Mitte den tiefsten Punkt, zur Straße und zum Bestand des Betriebes steigt die Wiese wieder jeweils an. Das bestehende Betriebsgelände und die Bundesstraße liegen in etwa auf gleichem Niveau, so dass für die dazwischenliegenden Bereiche Auffüllungen erforderlich werden. An den Grundstücksgrenzen ist dann jeweils an die dort bestehende Höhe anzugleichen.

Für Silos ist abweichend eine Höhe von 10,0 m zulässig. Diese sind nur dort zulässig, wo sie derzeit stehen. Dieser Standort wurde bereits im Jahr 2014 hinsichtlich der zu erwartenden Geräusch- und Staubemissionen untersucht (hooock farny ingenieure, Gutachten ENB-2828-01 vom 17.02.2014) mit dem Ergebnis, dass sie dort verträglich sind.

Die Zufahrt zum Betriebsgelände erfolgt derzeit von Norden über die Lagerhausstraße und von Süden über den Waldweg. Von der Bundesstraße her ist nach Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt keine Zufahrt zulässig, hier soll lediglich eine Ausfahrt auf die Bundesstraße zugelassen werden. Dies wird über eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung sichergestellt. Die Zufahrt im Süden soll dann nur noch als Notzufahrt verwendet werden. Im Bereich der neuen Ausfahrt sind entsprechende Sichtdreiecke festgesetzt.

Der Erweiterungsbereich erhält eine Eingrünung, die im Süden etwa 5,0 m, im Osten etwa 9,50 m und im Norden etwa 8,0 m tief ist. Diese trägt dazu bei, den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt, was der Obergrenze der BauNVO für Gewerbegebiete entspricht. Es ist sinnvoll, diese Obergrenze festzusetzen, da damit das Baugebiet gut ausgenutzt werden kann, was letztlich ein Beitrag zum Bodenschutz ist, da somit die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verringert wird.

#### **4.3 Auswirkungen der Planung**

##### **Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz**

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die Nutzung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche verändern.

Da die Fläche aber im Bebauungszusammenhang liegt und wie eine größere Baulücke betrachtet werden kann, wird das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

Nordöstlich des Geltungsbereiches liegt eine denkmalgeschützte Villa (Aktenummer D-1-89-115-38, Altöttinger Straße 7). Die Baugrenzen sind im Bereich der Bundesstraße soweit zurückgenommen, dass der Blick von Süden kommend auf dieses Baudenkmal nicht verdeckt wird. Auch die zulässige seitliche Wandhöhe, die Eingrünung und die Festsetzungen zur Baugestaltung im Gewerbegebiet tragen dazu bei, dass das Baudenkmal nicht beeinträchtigt wird.

Aus Rücksicht auf das Baudenkmal ist festgesetzt, dass nur Satteldächer zulässig sind.

Weiter östlich liegt das Baudenkmal D-1-89-149-61 (Kleinbauernhaus, Bachweg 1). Die Erweiterung des Betriebes ist ohne Auswirkungen auf dieses Baudenkmal.

##### **Verkehr**

Der vom Gewerbegebiet erzeugte Verkehr wurde im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens erfasst. Hier ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Sowohl über die Lagerhausstraße als auch über die neue Zufahrt ist ein direkter Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz gewährleistet.

##### **Technische Infrastruktur**

Die bestehende technische Infrastruktur besitzt ausreichende Kapazitäten für das geplante Baugebiet.

##### **Immissionsschutz**

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut,

mit Datum vom 31.10.2016 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 auf den "Emissionsbezugsflächen" gemäß Planeintrag festgesetzt werden. Dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005 um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Unter dieser Voraussetzung bewirkt eine zukünftige Nutzung im Gewerbegebiet weder rechnerisch, noch tatsächlich wahrnehmbar eine Erhöhung der bestehenden, respektive der zulässigen anlagenbedingten Geräuschemissionen, die im Bereich der schutzwürdigen Nachbarschaft durch den außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Betrieb „Kellner & Steiglechner“ und durch weitere gewerbliche Nutzungen im Planungsumfeld (z. B. Gaststätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 430/1) verursacht werden dürfen.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlichen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schützen.

### **Alternativen**

Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Daher waren grundsätzliche Standortalternativen nicht zu prüfen. Im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens wurde auch nachgewiesen, dass die Nutzung mit der Nachbarschaft verträglich ist. Daher wurde auch nicht eine vollständige Verlagerung des Betriebes geprüft.

## **5. Umweltbericht / Auswirkungen der Planung**

### **5.1. Gesetzliche Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (EAG-Bau) im Juli 2004 ist auf Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen sind.

#### **Allgemeine Ziele des Umweltschutzes:**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

##### *§1 Absatz 6*

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:*

*1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*

*...*

*4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,*

*...*

*7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, insbesondere*

*a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biolog. Vielfalt,*

*...*

*f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*

*...*

*§1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz*

*...*

- (2) *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. ...*

## **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

### *§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege*

- (1) *Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach ... so zu schützen, dass*

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.*

- (2) *Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere*

1. *lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,*
2. *Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,*
3. *Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.*

- (3) *Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere*

- ...
2. *Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,*
  3. *... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,*
  4. *Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,*
  5. *wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,*

### *§ 13 Allgemeiner Grundsatz*

*Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.*

### *§ 14 Eingriffe in Natur und Landschaft*

- (1) *Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*

...

### *§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen ...*

- (1) *Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren*

*Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.*

- (2) *Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.*

### **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)**

...

*Art. 16 Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile*

*(1) Es ist verboten, in der freien Natur*

- 1. Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen,*

...

### **Bundesbodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)**

§1

*Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden ... zu sanieren und Vorsorge gegen nachhaltige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. ...*

## **5.2. Ziele der Bebauungsplanes**

Im Ortsteil Wiesmühl der Gemeinde Engelsberg ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Bahnlinie vorgesehen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **5.3. Planungsvarianten**

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs wurde keine Standortalternative geprüft, da es sich im Verhältnis um eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt. Dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Boden wird dadurch Rechnung getragen im Vergleich zu einer Neuausweisung der Gewerbeflächen.

## **5.4. Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung des städtebaulichen Projektes würde die überwiegende Fläche im Geltungsbereich weiter gewerblich und eine kleinere Teilfläche weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche würde sich aufgrund der Stoffeinträge (Düngung, Pflanzenschutzmittel) und der Luftbelastung (Eintrag von Staub, Reifenabrieb usw.) die Bedingungen des Schutzgutes Boden nicht bzw. nur tendenziell verschlechtern. Diese Beeinträchtigungen sind allerdings geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die geplante Bebauung entstehen würde. Bei einer Nichtbebauung der Fläche und weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Beeinträchtigung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ("gute fachliche Praxis") ebenfalls nicht ergeben.

Die bereits gewerblich genutzte Fläche würde weiterhin gewerblich genutzt, so dass sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Andererseits würden dann die Entwicklungsmöglichkeiten für den Gewerbebetrieb Keller & Steiglechner nicht bestehen. Eine Aussiedelung auf einen bisher unbebauten Standort kann nicht ausgeschlossen werden, mit der Folge einer Mehrversiegelung von Flächen und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Mit der verkehrstechnisch günstigen Lage stellt die Baufläche eine wichtige Entwicklungsfläche dar, die auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Eine bauliche Entwicklung ist hier auch bei einer kurzfristigen Nichtrealisierung des Baugebietes langfristig absehbar.

## **5.5. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **5.5.1 Schutzgut Mensch – Lärm/Erholung/Siedlungsnaher Freiraum**

Im Rahmen des Schutzgutes Mensch werden folgende Aspekte beleuchtet: Lärm/Erholung/siedlungsnaher Freiraum.

#### **Lärm**

##### Beschreibung

Die neue Gewerbefläche liegt am westlichen Ortsrand von Wiesmühl in ebener Lage unmittelbar angrenzend an die Bahnlinie Traunstein-Garching-Mühldorf. Im Osten verläuft die Bundesstraße B 299, die eine hohe Verkehrsbelastung (Verkehrszählung 2010: 7.318 FZ/24h) aufweist, so dass von dieser Straße mit wesentlichen Lärmbelastungen zu rechnen ist. Im Norden verläuft die Kreisstraße TS 9 mit einer geringen Verkehrsbelastung (Verkehrszählung 2010: 3.466 FZ/24h).

Negative Lärmeinwirkungen durch Verkehr (Straße und Bahn) und somit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind im Umfeld des Vorhabens somit gegeben.

##### Baubedingte Belastungen

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die auch geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen. Sie sind insgesamt als gering erheblich einzustufen.

##### Anlage-/Betriebsbedingte Belastungen

Die gewerbliche Nutzung wird einen Lieferverkehr und Kundenverkehr aufweisen. Zusätzlich wird es durch Ladetätigkeiten zu Lärmbelastungen kommen. Mit den beiden Zufahrtsmöglichkeiten ist das Gewerbegebiet an die überregionalen Straßen angebunden, die zur Aufnahme des Verkehrs geeignet sind.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 14.12.2015 ein schalltechnisches Gutachten (ENB-3337-01) erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 auf den "Emissionsbezugsflächen" im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung) richtungsabhängig für vier verschiedene Abstrahlrichtungen. Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der möglichen respektive zulässigen Lärmvorbelastung durch die im Planungsumfeld bereits ansässigen Betriebe eingehalten werden.

Negative Auswirkungen auf die Lärmsituation sind somit nicht zu erwarten und als gering erheblich einzustufen.



## **Erholung/siedlungsnaher Freiraum**

### Beschreibung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Vorbelastungen (v.a. Lärm und Gewerbeflächen) als Erholungsraum wenig geeignet.

Im Umfeld verlaufen einzelne Rad- und Wanderwege. Eine Eingrünung der neuen Gewerbefläche mit Gehölzen ist auf der Ost-, Süd- und Nordseite vorgesehen. Der Standort ist als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

### Bau-, anlage-, betriebsbedingte Belastungen

Durch die bestehende und geplante Gewerbenutzung gehen keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren. Die Durchgängigkeit der Wegenetze bleibt erhalten. Die neuen Gewerbeflächen sind an dieses Wegenetz angebunden. Mit der Lage des Gewerbegebietes am Ortsrand ist der Erholungsraum bereits verändert.

Negative Auswirkungen auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind nicht zu erwarten und somit als gering erheblich einzustufen.

### Ergebnis

	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamt- erheblichkeit</b>
<b>Mensch/Lärm</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Mensch/Erholung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 1 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

## **5.5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

### Pflanzen

#### **Schutzgebiete, Flächen der amtlichen Biotopkartierung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne des § 23 - § 30 BNatSchG (29. Juli 2009) vor.

Geschützte Flächen nach §30 BNatSchG sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind überwiegend bereits gewerblich genutzt. Die Erweiterungsfläche wird landwirtschaftlich intensiv als Grünland bewirtschaftet. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind die Flächen als gering bedeutend zu bewerten.

### Tiere

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gehölzstrukturen vorhanden, ebenso sind keine Waldränder oder Hochstaudenfluren/Altgrasbestände vorhanden, die als Lebensraum oder Leitstruktur für Vögel, Fledermäuse oder Reptilien geeignet sind.

### Baubedingte Auswirkungen

Durch Bauarbeiten der Erweiterung werden Lebensräume mit geringer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht. Durch die Gewerbegebietsnutzung gehen keine Quartiere für eingriffsrelevante Tierarten verloren.

Einzelne bestehende Gebäude des Baustoffhandels verfügen über Holzschalungen, die als Fledermausquartier oder für Vögel potentiell geeignet sind.  
Im Kapitel Artenschutz sind Massnahmen zu treffen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt.

Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Die neuen Gewerbegebietsflächen werden eine Ortsrandeingrünung aufweisen, die grundsätzlich als Leitstruktur für Fledermäuse und Nistmöglichkeit für Vogelarten in Frage kommt.

Das Beeinträchtigungspotenzial des Vorhabens ist somit als gering einzustufen.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit in der Gesamtbetrachtung anlagebedingt insgesamt als gering erheblich eingestuft.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs verläuft im Westen die Bahnlinie Traunstein-Garching-Mühldorf mit Altgrasfluren. Diese Strukturen sind als potentieller Lebensraum der Zauneidechse anzusehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch den bereits seit Jahren bestehenden Betrieb des Baustoffhandels mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine neuen Beeinträchtigungen entstehen werden. Andererseits könnten bei einem tatsächlichen Vorkommen der Zauneidechse keine Auflagen für den genehmigten Betrieb des Baustoffhandels erfolgen.

Im Norden liegt unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs entlang der Erschließungsstraße ein Obstanger mit älteren Bäumen, die über Höhlen- und Spaltenquartiere verfügt. Die Bahnhaltestelle wird von Solitär-Alt bäumen eingerahmt. Mit der Verlagerung der Zufahrt in den Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes erfolgt eine Entlastung dieses Bereichs, so dass sich die Beeinträchtigungen für Vögel und Fledermäuse während der Betriebszeiten reduzieren.

Angrenzend an den Geltungsbereich sind keine weiteren Biotopflächen vorhanden, in denen sonstige empfindliche Tierarten zu erwarten sind.

Aufgrund der Vorbelastung (Trennwirkung Bundes- und Kreisstraße, Bahnlinie, Betrieb der Gewerbefläche und der fehlenden Strukturelemente) sind keine neuen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit insgesamt als gering erheblich eingestuft.

### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanze/Tiere

### 5.5.3 Schutzgut Boden

#### Beschreibung

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch eine bestehende Gewerbefläche mit Versiegelung durch Verkehrs- und Lagerflächen und Gebäude geprägt. Diese versiegelten Flächen verfügen über einen gestörten Bodenaufbau, die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich bestehen nicht mehr.

Nur die Erweiterungsfläche verfügt über einen natürlichen Bodenaufbau: Bei den anstehenden Böden handelt es sich um (Para)Rendzinen und Braunerden-Rendzinen aus Carbonatsand- bis - schluffkies oder Carbonatkies. Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung entstammt der würmeiszeitlichen Niederterrasse der Alz. (vgl. Konzeptbodenkarte des Bayerischen Geologischen Landesamtes).



- 17 - Fast ausschließlich (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Carbonatsand- bis - schluffkies oder Carbonatkies (Schotter)
- 22a - Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter)
- 22b - Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter)

Abbildung und Legende: Auszug aus der Konzeptbodenkarte Bayern (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz)

Durch den hohen Versiegelungsgrad sind die Bodenfunktionen

- Lebensraumfunktion

- Regulationsfunktion

bereits erheblich eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden.

Die Folgewirkungen sind:

- geringe Grundwasserneubildung
- erhöhter Regenwasserabfluss
- verändertes Artenspektrum der Flora und Fauna

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahme werden auf den neuen Bauflächen die anstehenden (Para)Rendzinen und Braunerden beseitigt. Eine Unterkellerung der Gebäude ist grundsätzlich möglich, so dass Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten sind. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung entstehen.

Nachdem die Böden im Geltungsbereich nur in einem kleinen Teilbereich wenig verändert worden sind, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als mittel zu bewerten.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Bezogen auf das Vorhaben mit Umgriff ist die zusätzliche Versiegelung mit einem hohen Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad anzusehen.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Boden aufgrund des hohen Anteils bereits versiegelter Flächen Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Gewerbenutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

### **5.5.4 Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung

##### *Oberflächenwasser*

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

##### *Grundwasser*

Exakte Informationen zum Grundwasserstand (Grundwassermessstelle) liegen nicht vor. Es kann aber angenommen werden, dass der Grundwasserstand mehr als 10m beträgt.

Die nacheiszeitlichen Ablagerungen im Umfeld von Wiesmühl an der Alz weisen eine hohe Durchlässigkeit auf. Die hohe Durchlässigkeit der nacheiszeitlichen Gesteinsschuttablagerungen gilt auch für Schadstoffe. Die Grundwassergefährdung ist deshalb grundsätzlich als hoch einzustufen.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist ferner davon auszugehen, dass kein Hangschichtwasser vorliegt.

#### Brunnen/Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### Baubedingte Auswirkungen

Infolge des vermutlich tief anstehenden Grundwassers besteht nicht die Gefahr, dass der Geschütztheitsgrad des Grundwassers abnimmt. Demzufolge sind maximal geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

#### Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im Gewerbegebiet erfolgt in den Randbereichen der versiegelten Flächen über Rigolen oder breitflächige Versickerung. Eine Änderung der Versickerungsrate ist deshalb nur geringfügig gegeben.

Hieraus lassen sich anlagebedingt geringe Auswirkungen auf das Grundwasser ableiten.

#### Ergebnis

	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblichkeit</b>
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

### **5.5.5 Klima und Lufthygiene**

#### Beschreibung

Das Klima des tertiären Hügellandes, die naturräumliche Haupteinheit in der sich das Plangebiet befindet, ist mäßig kühl, die Niederschläge nehmen mit 900 bis 1.050 mm im Jahr nach Süden zu. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 – 7,5 °C.

Der Geltungsbereich stellt kein Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Wo die großklimatischen Gegebenheiten durch die örtlichen Verhältnisse überlagert werden (insbesondere bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen), kommt es zur Ausbildung eines typischen Geländeklimas, das durch lokale Windsysteme und Luftabflussbahnen gekennzeichnet ist. Im gegebenen Landschaftsausschnitt strömt die auf den Kuppen bzw. Hängen produzierte Kalt- bzw. Frischluft in östlicher Richtung in die unmittelbare Alzaue ab.

#### Baubedingte Auswirkungen

Es ist die Errichtung von neuen Gebäuden und Erschließungsflächen vorgesehen. Temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport liegen in diesem

Zusammenhang vor. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Verlust klimarelevanter Strukturen  
Ein Verlust klimarelevanter Strukturen (Gehölze) liegt nicht vor.
- Barrierewirkung in Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen  
Die vorhandenen Baukörper sind in Nord-Süd-Richtung ausgelegt. Die neue Gewerbefläche wird mit einzelnen Gebäuden bebaut werden. Eine durchgehende Bebauung (Riegelwirkung) liegt nicht vor. Die abfließende Kalt- bzw. Frischluft kann das Gewerbeareal durchströmen.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf die Ausweisung der neuen Gewerbefläche kommt es voraussichtlich nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen sind jedoch vernachlässigbar gering.

#### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblichkeit</b>
gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

### **5.5.6 Schutzgut Landschaftsbild**

#### Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des tertiären Hügellandes im Alztal in weitgehend ebener Lage am Südwestrand der Ortschaft Wiesmühl an der Alz. Das angrenzende Hügelland mit zum Teil bewaldeten Höhenkuppen weist eine abwechslungsreiche Topographie auf.

Die Lage der Gewerbefläche am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Wiesmühl an der Alz stellt eine nicht exponierte Fläche dar, die im Osten und Westen von Wald eingerahmt ist. Eine Fernwirkung liegt nicht vor.

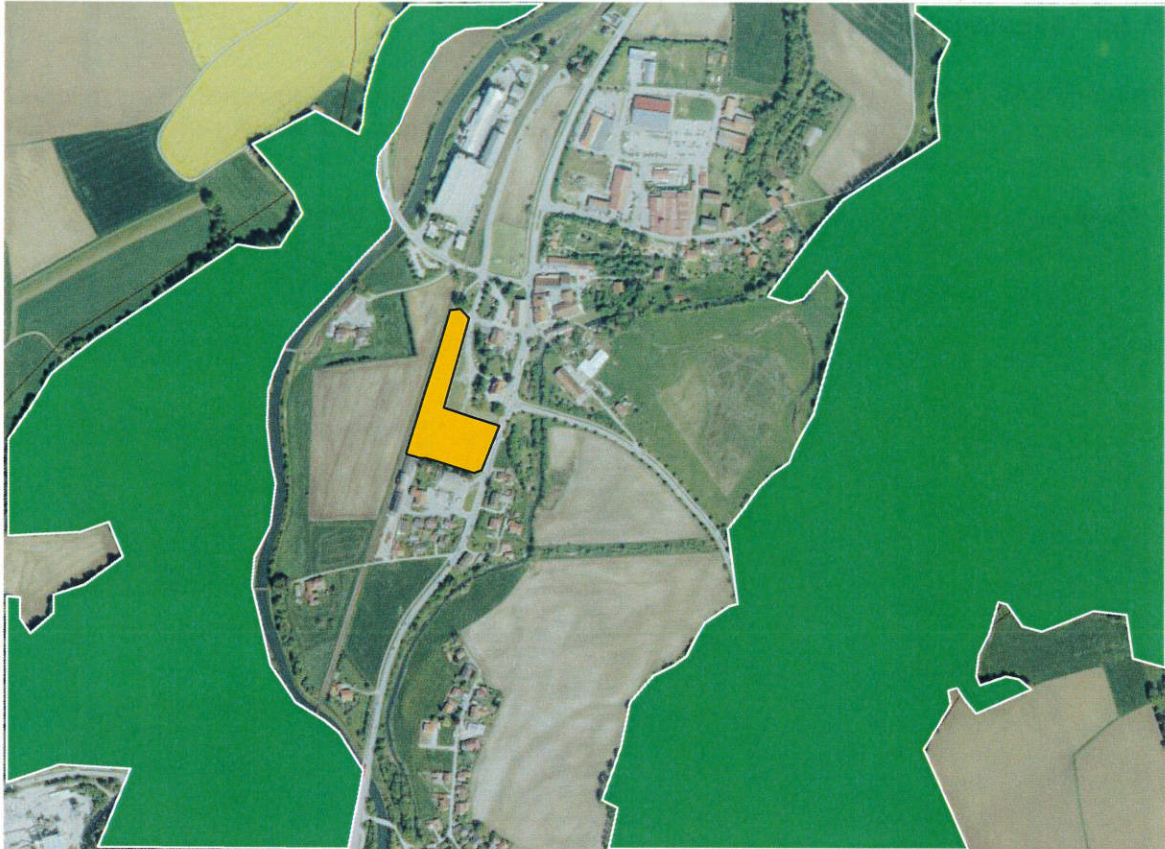


Abbildung 2: Die Abbildung zeigt die Waldflächen, die das Gewerbegebiet (Fläche in Orange) umgeben (Quelle finweb)

#### Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Erweiterung der Gewerbeflächen kann es während der Bauphase für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Materiallager und vor allem -transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich eng begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

#### Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

- Flächeninanspruchnahme landschaftsbildprägender Strukturen  
Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt.
- Ortsbildprägende Wirkung  
Mit der Lage am Ortsrand ist eine Obergrenze der Wandhöhe geboten, die orientiert am Bestand der Gewerbegebäude bei 6,50m liegt. Die Lage der Silos wird auf 1 Bereich konzentriert und mit einer maximalen Höhe von 10,0m definiert zur Schonung des Orts- und Landschaftsbildes.

Insgesamt sind für das Schutzgut Landschaftsbild somit unter Einbeziehung der bereits bestehenden Bebauung im Gewerbegebiet mittlere Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	mittel	mittel	<b>mittel</b>

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

### 5.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke einschließlich Bodendenkmäler kommen im Gebiet nicht vor. Dies zeigt der aktuelle Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmalatlas.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmalatlas, der Geltungsbereich ist in Orange abgegrenzt (Quelle Denkmalatlas Bayern)

Nordöstlich des Geltungsbereiches liegt eine denkmalgeschützte Villa (Aktenummer D-1-89-115-38, Alttöttinger Straße 7). Die Baugrenzen sind im Bereich der Bundesstraße soweit zurückgenommen, dass der Blick von Süden kommend auf dieses Baudenkmal nicht verdeckt wird. Auch die zulässige seitliche Wandhöhe, die Eingrünung und die Festsetzungen zur Baugestaltung im Gewerbegebiet tragen dazu bei, dass das Baudenkmal nicht beeinträchtigt wird.



Weiter östlich liegt das Baudenkmal D-1-89-149-61 (Kleinbauernhaus, Bachweg 1). Die Erweiterung des Betriebes ist ohne Auswirkungen auf dieses Baudenkmal.

### **5.5.8 Wechselwirkungen**

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

### **5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung des städtebaulichen Projektes würde die Fläche im Geltungsbereich weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund der Stoffeinträge (Düngung, Pflanzenschutzmittel) und der Luftbelastung (Eintrag von Staub, usw.) würden sich die Bedingungen des Schutzgutes Boden nicht bzw. nur tendenziell verschlechtern. Diese Beeinträchtigungen sind allerdings geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die geplante Bebauung entstehen würde. Bei einer Nichtbebauung der Fläche und weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Beeinträchtigung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ("gute fachliche Praxis") ebenfalls nicht ergeben.

#### **5.6.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen**

Für die Gewerbefläche kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

##### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Abrundung eines bereits bestehenden Gewerbestandortes
- Eingrünung der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes
- Gestaltung der Stellplätze und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Rasenfugenpflaster, im Bereich der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes

##### Schutzgut Boden

- Abrundung eines bereits bestehenden Gewerbestandortes

##### Schutzgut Wasser

- Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer nach Vorreinigung auf dem Grundstück durch Mulden- oder Rigolensysteme,
- Gestaltung der Stellplätze und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Rasenfugenpflaster, im Bereich der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes

### Schutzgut Landschaftsbild

- Höhenstaffelung der baulichen Anlagen: Festsetzung der Gebäudehöhen auf eine seitliche Wandhöhe von max. 6,50m, und der Höhe der Silos auf max. 10,0m
- Eingrünung der Ränder der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes

### **5.6.2 Eingriffsbilanz und Ausgleichsbedarf**

Da ein Eingriff im Sinne des BauGB vorliegt, ist eine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden des StMLfU durchzuführen.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung sind nur die Flächen zu berücksichtigen, die einen neuen Eingriff darstellen. Die bestehenden Gebäude und Freiflächen des Baustoffhandels sind genehmigt. Als Eingriff ist die Erweiterungsfläche im Osten einzustufen.

Dieser Erweiterungsbereich besitzt eine Flächengröße von ca. 4.200 m<sup>2</sup>.

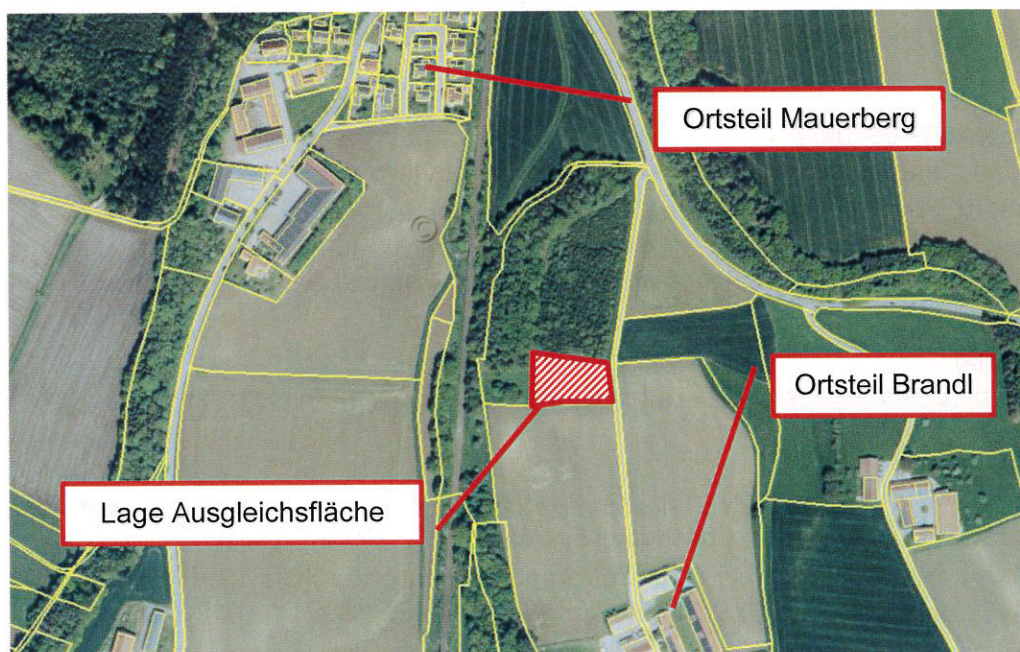
Die innerörtliche intensiv genutzte Grünlandfläche wird in ihrer Wertigkeit gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ in die Kategorie I eingestuft. Der hohe Nutzungs- und Versiegelungsgrad bedingt eine Einstufung der Eingriffsschwere in die Kategorie A. Der Ausgleichsbedarf ist demzufolge in der Berechnung mit einem Ausgleichsfaktor in einer Spanne von 0,3 bis 0,6 zu belegen.

Mit der Minimierungsmaßnahme Ortsrandeingrünung (die Bestandteil der Eingriffsfläche ist) kann ein Ausgleichsfaktor von 0,40 gewählt werden.

Der Ausgleichsbedarf liegt somit bei einer anrechenbaren Fläche von 1.680 m<sup>2</sup>.

### **5.6.3 Ausgleichskonzept**

Der erforderliche Ausgleich wird über eine Fläche im Ortsteil Brandl auf der sog. Brandlwiesen im Gemeindegebiet von Garching a.d. Alz erbracht. Diese Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans.



Die Abbildung zeigt die Lage der Ausgleichsfläche (Bildquelle: bayernatlas)

Die Ausgleichsfläche bildet den südlichen Abschluss der Fl.-Nr. 873/1, Gemarkung Garching/Alz, und liegt in leichter Kuppenlage. Nach Westen grenzt das Mörntal an, nach Norden und Osten ein Seitental des Mörntals, in dem die Kreisstraße verläuft. Nach Süden grenzen Ackerflächen im Übergang zur Ortschaft Brandl an.

Bestand: Die Ausgleichsfläche liegt unmittelbar nördlich angrenzend an eine Aufforstungsfläche, die von Fichten dominiert ist. Die Fläche ist derzeit Grünlandgenutzt. Im Süden zur freien Ackerlage befindet sich eine Fichtenanpflanzung (mit Hochsitz) und ein einzelner Laubbaum (Esche - *Fraxinus excelsior*).

Die nachfolgenden Fotos zeigen die derzeitige Nutzung auf:



Kleine Fichtenschonung mit Hochsitz (Bildquelle: Planungsgruppe Strasser GmbH)



Waldrandsituation: Fichte dominiert, vereinzelt Buchenjungwuchs (Bildquelle: Planungsgruppe Strasser GmbH)

In der nachfolgenden Abbildung ist die Ausgleichsfläche in Rot abgegrenzt (Bildquelle: Bayernatlas)

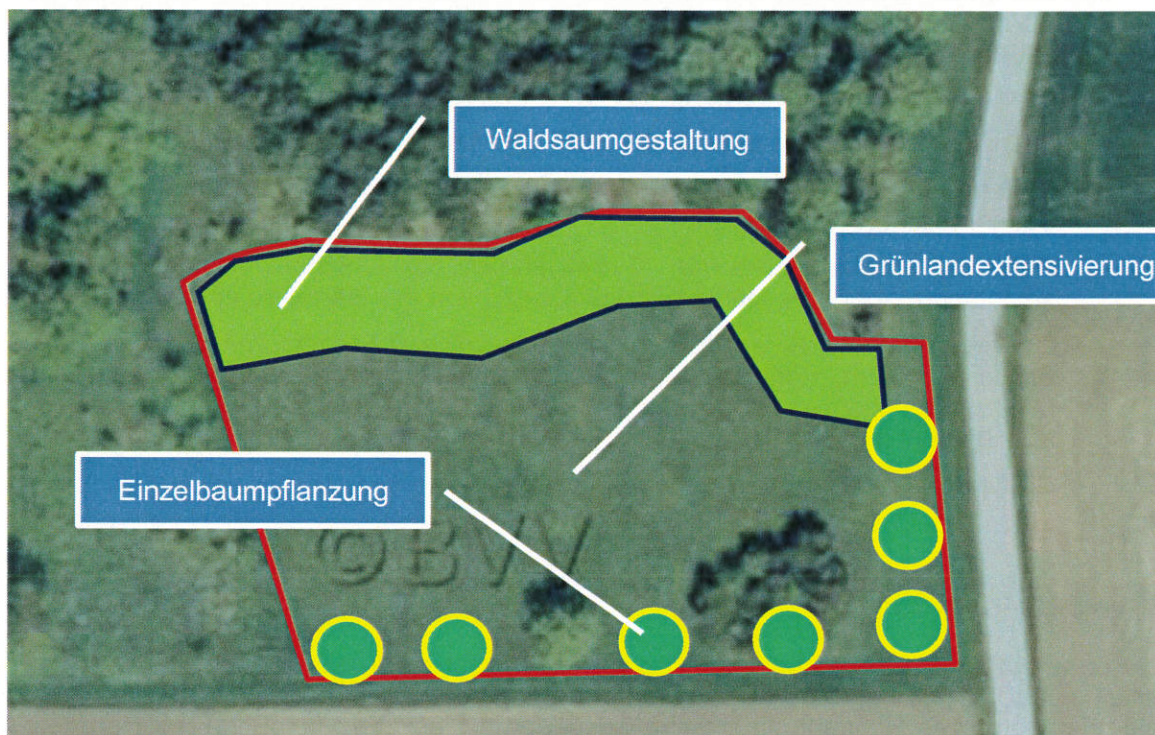


**Maßnahmenkonzept:**

Auf der Ausgleichsfläche ist ein differenziertes Maßnahmenkonzept mit 3 Biotopbausteinen vorgesehen:

- Entfernen der kleinen Fichtenschonung
- Anlage eines naturnahen Waldsaumes, Breite ca. 10m vorgelagert der Nadelwaldaufforstung
- Pflanzung einer Baumreihe im Süden der Ausgleichsfläche und im Osten zur Gemeindeverbindungsstraße
- Extensive Grünlandnutzung innerhalb der Fläche

Die nachfolgende Abbildung zeigt diese Zonierung auf:



Maßnahmenbeschreibung:

Optimierung eines angrenzenden Fichtenwaldbestandes durch Pflanzung eines naturnahen Waldsaumes mit einer Breite von 10 m und extensivem Grünland auf Teilflächen der Fl.-Nr. 873/1, Gemarkung Garching/Alz, Gemeinde Garching/Alz:

- Pflanzung naturnaher Heckenstrukturen, Mindestbreite der Hecken 6m,
  - Verhältnis von Gehölzflächen zu Saumflächen (Hochstaudenfluren, extensives Grünland) an der Gesamtfläche: 60%: 40%
  - Verwendung von zertifizierter autochthoner Baumschulware Arten der potentiellen natürlichen Vegetation
  - Verwendung von mind. 1 Gehölz pro 1,5 Quadratmeter Pflanzfläche
  - Anteil der Sträucher mind. 80%, Anteil der Bäume in der Qualität Heister mind. 5%
  - Entwicklung von naturnahen Saumstrukturen am Rand der Gehölzpflanzungen: magere Hochstaudenfluren, extensives Grünland
  - Mahd der offenen gehölzfreien Flächen max. 2 mal jährlich, der 1. Schnitt erfolgt frühestens ab 1. Juli, das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen
  - Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Größe der Teilfläche: ca. 650 qm

- Optimierung eines Biotopverbundes zwischen neuem Waldsaum und der südlich angrenzenden Flurlage mit Ackerflächen durch die Entwicklung eines **extensiven Grünlandes** auf einer Teilfläche des Ausgleichsflächenkomplexes:

- Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Pflanzung einer Baumreihe an der Süd- und Ostgrenze, Baumabstand 15 m
- Entfernen der Fichtenschonung, inkl. vollständigem Beseitigung des Daxenmaterials
- Mahd der Grünlandfläche max. 2 mal jährlich, der 1. Schnitt erfolgt frühestens ab 1. September, das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen
- Einbringen von Sonderstrukturen im Randbereich: 2 Steinhäufen („Lesesteine“), Größe ca. 2x2m, Höhe ca. 0,6m; 1 Kiesschüttung mit grobkiesigem Material, Größe ca. 2x2m, Höhe ca. 0,5m, inkl. Bodenabtrag von 0,3m zum Nährstoffentzug

Größe der Teilfläche: ca. 1.170 qm

Gesamtfläche

1.950 qm

Bewertung der Maßnahme:

Die Entwicklung des Vegetationsmosaiks mit einem hohen Anteil an offenen Strukturen ist eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges. Die durchgeführten Maßnahmen einschl. der dauerhaften Unterhaltspflege rechtfertigen, dass der Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im

**Flächenverhältnis 1 : 1** für die Waldsaumfläche

**Flächenverhältnis 1 : 0,6** für das extensive Grünland

anerkannt wird.

Hieraus resultiert eine tatsächlich **anrechenbare Ausgleichsfläche** gem. Leitfaden BaySTMLU von insgesamt

Maßnahme	Teilfläche	Anrechenfaktor	<b>Anrechenbare Fläche</b>
1. Waldsaum	650 m <sup>2</sup>	1,0	<b>650 m<sup>2</sup></b>
2. Extensives Grünland mit Baumpflanzung	1.950 m <sup>2</sup>	0,6	<b>1.170 m<sup>2</sup></b>
Anrechenbare Fläche gesamt			<b>1.820 m<sup>2</sup></b>

Die Ausgleichsfläche ist zu Gunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern.

#### 5.6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Der Vorhabensbereich liegt in der kontinentalen biogeographischen Region (FFH-Richtlinie, BfN 2007). Das Plangebiet liegt nach Meynen & Schmitthüsen (1953) im Naturraum 039 im voralpinen Hügel- und Moorland und gehört zum Großnaturraum „Alpen und Alpenvorland“ (A/AV) der Bayerischen Roten Liste für die Fauna, bzw. im Großnaturraum „Moränengürtel“ (M) der Bayerischen Roten Liste für die Flora.

Im Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen. Im Geltungsbereich liegen auf der intensiven Grünlandfläche keine geeigneten Lebensräume vor. Die bereits bestehenden Gewerbeflächen verfügen über einen sehr hohen Versiegelungsgrad ohne Lebensraumstrukturen.



(Bildquelle: Planungsgruppe Strasser GmbH)

Die Verkehrs- und Lagerflächen des Baustoffhandels verfügen über keine Lebensraumeignung, vor allem auch vor dem Hintergrund, dass die Lagerflächen einer ständigen Veränderung unterliegen durch Anlieferung und Verkauf.

Einzelne bestehende Gebäude des Baustoffhandels verfügen über Holzschalungen und Dachkonstruktion, die als Fledermausquartier oder für Vögel potentiell geeignet sind.



Das Foto zeigt eine Lagerhalle des Baustoffhandels. Die Holzschalung stellt potentiell ein Fledermausquartier dar (Bildquelle: Planungsgruppe Strasser GmbH).

Folgende **konfliktvermeidende Maßnahmen** werden festgesetzt:

**V-01: Überprüfen der Gebäude mit Quartierseignung**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen, die bestehenden Gebäude des Baustoffhandels abzureißen oder zu sanieren. Grundsätzlich ist dies aber zulässig. Ist ein Abriss Innerhalb der Quartiersnutzungszeiten vorgesehen, sind vor Beginn der Abriss- oder Sanierungsarbeiten die Gebäude auf vorhandene Quartiere für Vögel und Fledermäuse durch einen Biologen zu überprüfen und ggf. Massnahmen zu ergreifen.

**V-02: Begrenzung der Abrisszeit und der großflächigen Änderungen an der Fassade**

Der Abriss bestehender Gebäude mit Holzschalung hat bezüglich der Vögel außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. In Bezug auf das Vorkommen von Fledermäusen hat ein Abriss in den Monaten September/Oktober zu erfolgen, da in diesem Zeitraum die Winterquartiere noch nicht bezogen sind.

Unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs verläuft im Westen die Bahnlinie Traunstein-Garching-Mühldorf mit Altgrasfluren. Diese Strukturen sind als potentieller Lebensraum der Zauneidechse anzusehen.





Das Foto zeigt außerhalb des Baustoffhandels die Bahnlinie Traunstein-Garching-Mühdorf. Die Altgrasfluren sind als potentieller Lebensraum der Zauneidechse einzustufen. Der Zaun rechts im Bild stellt die Einfriedung des Baustoffhandels dar (Bildquelle: Planungsgruppe Strasser GmbH).

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch den bereits seit Jahren bestehenden Betrieb des Baustoffhandels mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine neuen Beeinträchtigungen für den potentiellen Lebensraum der Zauneidechse entstehen werden. Andererseits könnten bei einem tatsächlichen Vorkommen der Zauneidechse keine Auflagen für den genehmigten Betrieb des Baustoffhandels erfolgen.

Angrenzend an den Geltungsbereich sind keine weiteren Biotopflächen vorhanden, in denen sonstige empfindliche Tierarten zu erwarten sind.

Im Norden liegt unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs entlang der Erschließungsstraße ein Obstanger mit älteren Bäumen, die über Höhlen- und Spaltenquartiere verfügen. Die Bahnhaltestelle wird von Solitär-Alt bäumen eingerahmt. Mit der Verlagerung der Zufahrt in den Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes erfolgt eine Entlastung dieses Bereichs, so dass sich die Beeinträchtigungen für Vögel und Fledermäuse während der Betriebszeiten reduzieren.

Ausschließlich „national“ streng geschützte Tierarten sind vom Vorhaben ebenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht betroffen.

### **5.7. Verwendete technische Verfahren**

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

Zur Durchführung der Umweltprüfung wurden folgende Fachgesetze und Richtlinien berücksichtigt:

### Verzeichnis der Gesetzesgrundlagen

BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2013
BartSchV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011
BayWaldG	Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) vom 22.07.2005,, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011

### Verzeichnis der berücksichtigten Verordnungen und Richtlinien

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999, ergänzt 2003
Verordnung (EG) Nr. 338/97:	Verordnung des Rates vom 09.12.1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 2307/97 vom 18.11.1997.
FFH-Richtlinie:	Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG des Rates der Europäischen Union vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie)
Vogelschutzrichtlinie (EG-VR, VRL):	Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten
GemBek:	Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“; Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wirtschaft, Verkehr und Technik, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit sowie Landesentwicklung und Umweltfragen vom 4. August 2000 (Nr. 62-8645.4-2000/21)
RAS LP 1:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 1: Landschaftsgerechte Planung, 1996
RAS LP 2:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 2: Landschaftsgerechte Ausführung, 1999
RAS LP 4:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Großsträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Entwurf 1998
Richtlinie 79/409/EWG	s. o. Vogelschutz-Richtlinie
Richtlinie 92/43/EWG	s. o. FFH-Richtlinie

Zusätzlich wurden die nachfolgenden Fachplanungen und Gutachten verwendet:

	Unterlage	Verfasser	Jahr
1.	Landesentwicklungsprogramm	Bayer. Staatsministerium für und Landesentwicklung Umweltfragen	2013
2.	Regionalplan Südostoberbayern (18)	Regionaler Planungsverband	2002
3.	Waldfunktionsplan Region 18	Oberforstdirektion München	
4.	Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern	Regierung von Oberbayern	1988
5.	Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein	Bayer. Staatsministerium für und Landesentwicklung Umweltfragen	1993
6.	Biotopkartierung Bayern Flachland	Bayer. Staatsministerium für und Landesentwicklung Umweltfragen	1988-1995 (Aufnahmezeitraum)
7.	Artenschutzkartierung Bayern	Bayer. Staatsministerium für und Landesentwicklung Umweltfragen	1985-2003 (Aufnahmezeitraum)
8.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Engelsberg mit integriertem Landschaftsplan		

### 5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung oder die Ausgleichsflächen nicht erreicht würden. Es empfiehlt sich daher eine Ortsbesichtigung 6 Monate nach der Erstellung.

## 5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die geplante neue Gewerbefläche ist als lärmvorbelastete Fläche einzustufen. Es sind keine naturschutzfachlich wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Am stärksten betroffen ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung und damit dem Verlust der Bodenfunktionen.


Die Einbindung in den Landschaftsraum ist durch die Anlage einer Ortsrandeingrünung gegeben. Mit der festgesetzten externen Ausgleichsfläche und Minimierungsmaßnahmen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	mittel	mittel
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 7: Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Engelsberg, den 21.03.2017



.....  
Lackner, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\14024\3-4VE-E\01TEXTE\Begründung BP Steiglechner-2016.docx

## Anhang

### Pflanzenliste (Ortsrandeingrünung und Ausgleichsflächen)

Die Gehölzauswahl orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation unter Berücksichtigung der örtlichen Standortbedingungen (vgl. nachstehende Tabelle). Zu verwenden ist zertifiziertes autochthones Baumschulmaterial des Wuchsgebietes "Tertiärhügelland, Schotterplatten und schwäbisch-bayerischer Jungmoränenlandschaft, Alpen", soweit bereits verfügbar.

Gehölzarten		Einzelbaum / Baumreihe / Baumgruppe Aufforstung	Baum- und Strauch- hecke
Botanischer Name	Deutscher Name		
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	x	x
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x	x
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze		x
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	x	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		x
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel		x
<i>Corylus avellana</i>	Hasel		x
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen		x
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	x	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster		x
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche		x
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel		x
<i>Pyrus communis</i>	Holz-Birne		x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	x	x
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		x
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere		x
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose		x
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose		x
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose		x
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose		x
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose		x
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose		x
<i>Rosa rugosa</i>	Apfel-Rose		x
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide		x
<i>Salix nigricans</i>	Schwarz-Weide		x
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide		x
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide		x
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	x	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	x	x
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	x	x
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball		x
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		x

