



BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

zum Bebauungsplan Nr. 22 „Kumpfmühle“ und
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber: Marktgemeinde Kraiburg a. Inn
1. Fassung (Vorentwurf) vom 05.05.2015
2. Fassung (Entwurf) vom 10.01.2017
Endfassung vom 07.11.2017

0	Inhaltsverzeichnis	
1	Einleitung	02
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	02
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	04
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	05
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	06
2.1	Schutzgut Boden	08
2.2	Schutzgut Wasser	08
2.3	Schutzgut Flora und Fauna	09
2.4	Schutzgut Klima und Luft	12
2.5	Schutzgut Mensch	12
2.6	Schutzgut Landschaft	13
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	13
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	14
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	14
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung	14
4.2	Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	15
4.3	Ausgleichsmaßnahmen	16
4.4.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
7	Maßnahmen zur Überwachung	21
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
9	Abbildungsverzeichnis	23

1 Einleitung

Die Marktgemeinde Kraiburg beabsichtigt am östlichen Ortsrand ein neues Wohngebiet und ein Sondergebiet auszuweisen. In dem Wohngebiet sollen vorwiegend Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, auf einer Parzelle ist ein Mehrfamilienhaus geplant. Das geplante Sondergebiet soll als Vorrangfläche für Bauhof oder Feuerwehr vorgehalten werden.

Im Rahmen der Maßnahme Bebauungsplan Nr. 22 „Kumpfmühle“ will die Marktgemeinde Kraiburg einen Bebauungsplan für das Sondergebiet (So) und das Allgemeine Wohngebiet (WA) erstellen. Der bestehende, rechtskräftige Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden (14. Änderung des Flächennutzungsplans).

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

Lage



Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich östlich von Kraiburg an der MÜ18. Es liegt nördlich der Guttenburger Straße und hat eine Fläche von 32.880 m².

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplanes

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Kumpfmühle“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Für die Marktgemeinde Kraiburg ist dies die 14. Änderung des Flächennutzungsplans.



Abb. 02: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das betroffene Areal als Außenbereich bzw. Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für einen Festplatz mit zugehöriger Eingrünung dargestellt.



Planzeichen:

-  Geltungsbereich der Änderung
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Sondergebiet Bauhof, Feuerwehr
-  Grünfläche, Spielplatz
-  sonstige Grünfläche
-  Straße

Abb. 03: 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Inhalt

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und als Sondergebiet. Östlich des Sondergebietes werden zwei Biotop- und eine Grünfläche aus Ausgleichsfläche und Eingrünung in den Flächennutzungsplan übernommen.

Ziele

Hauptziel der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets, des Weiteren die Eingrünung und Eingliederung des Gebiets in das Landschaftsbild. Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes



Abb. 04: Bebauungsplan Nr. 22 „Kumpfmühle“

Inhalt

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 22 „Kumpfmühle“ beträgt insgesamt 32.880 m². Dabei handelt es sich um die Grundstücke mit den Flurnummern 1897/0, 1516/6, 1896/0, 1898/0, 1517, 1518/0, 1521/0, 1520/0 Teil, 1900/16 Teil, 1511/5 Teil, 1511/8 Teil, 1511/0 Teil und 1507/0 Teil der Gemarkung Kraiburg. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt von Süden über zwei Zufahrten von der Guttenburger Straße und über eine Zufahrt im Norden über die bestehende Wohnstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Kumpfmühle“ weist folgende Nutzungen aus:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ bis 0,35
- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ bis 0,40
- Sondergebiet mit einer GRZ bis 0,80
- Grünflächen
- Ausgleichsflächen
- Biotopflächen
- Spielplatz
- Erschließungsflächen

Im Bereich der Guttenburger Straße besteht eine Anbauverbotszone von 10 m. Der Grünstreifen im Osten des Baugebiets dient der visuellen Abgrenzung und als Eingrünung. Der Grünstreifen besteht aus einer 1 – 3 m breiten, arten- und strukturreichen Hecke aus heimischen Sträuchern. Des Weiteren tragen einzelne Bäume, der Spielplatz und die Ausgleichs- bzw. Biotopflächen zur Durchgrünung und Eingrünung des Gebiets bei. Auch die südliche Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ziele

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll die planerische Grundlage für die Ansiedlung der Feuerwehr bzw. des Bauhofs und die Neuausweisung von Bauland für die heimische Bevölkerung bilden. Dabei soll das vorgesehene Baugebiet in Bezug auf Umwelt und auf Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden. Die neue Bebauung soll mit Baumpflanzungen und Grünflächen durchgrünt und eingegrünt werden. Durch die Lage der Ausgleichsfläche unmittelbar im Anschluss an die Eingriffsfläche und die Einbeziehung des öffentlichen Grüns wird das Plangebiet zusätzlich aufgewertet.

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

Fachgesetze

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

Fachpläne

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

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



Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild

Das Planungsgebiet besteht zum großen Teil aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen. Im Westen des Plangebiets verläuft ein schmaler Fußweg und im Süden befindet sich die Zufahrt von der Guttenburger Straße aus, die auch die Bestandsbebauung erschließt. Im Osten des Plangebiets liegt der Kumpfmühlbach mit zwei wertvollen Biotopflächen in Form von Auwaldresten und Röhricht. Etwa mittig liegt, an der Guttenburger Straße, das Anwesen Perschl. Direkt angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich im Osten die Kumpfmühle.

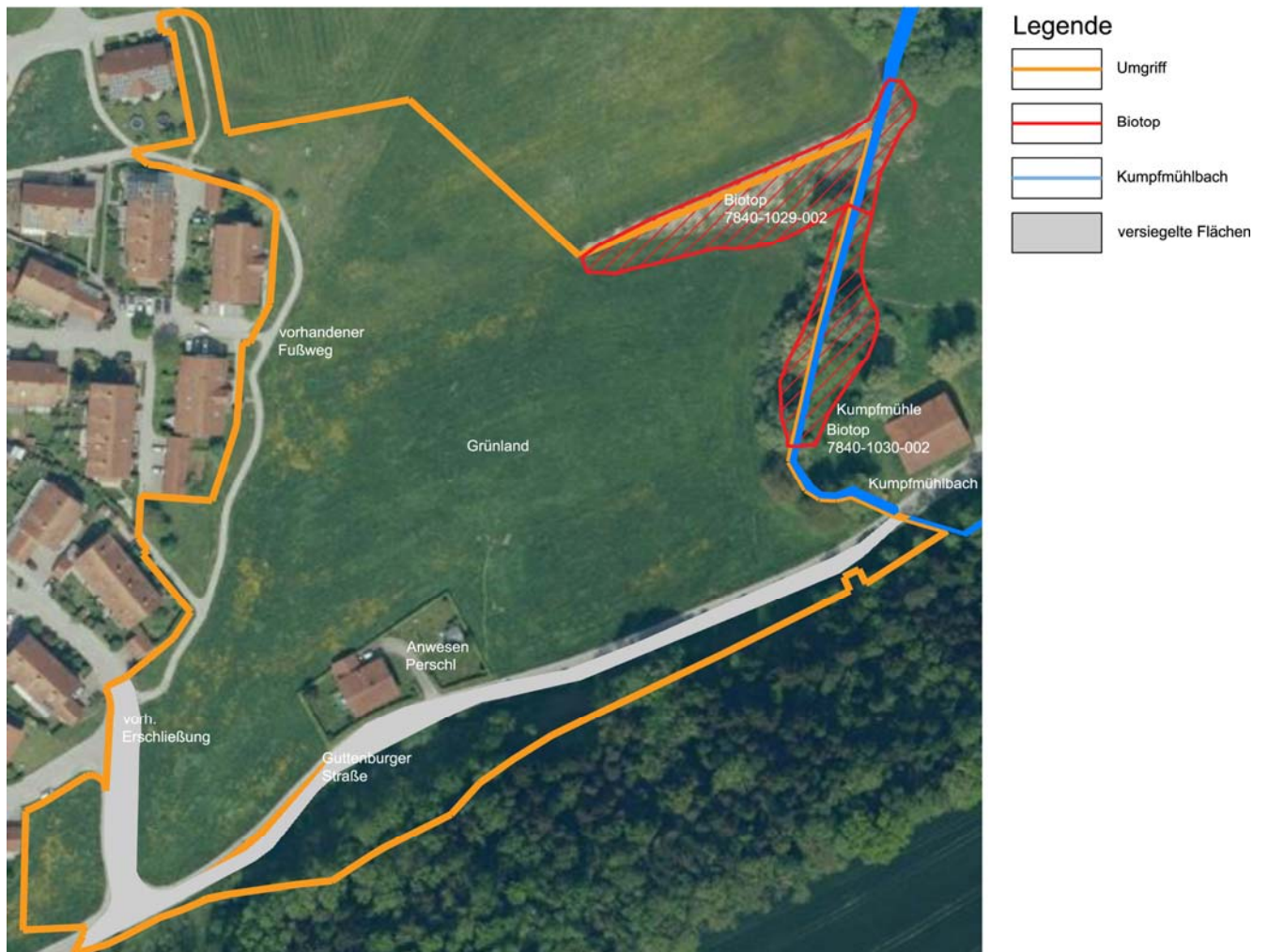


Abb. 06: Darstellung des Bestands

Das Plangebiet wird im Süden von Grünflächen und der Guttenburger Straße, im Osten durch den Kumpfmühlbach und die Biotopflächen und im Westen von der vorhandenen Bebauung begrenzt. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abb. 07: Fußweg und angrenzende Wohnbebauung



Abb. 08: Grünland



Abb. 09: Biotopfläche



Abb. 10: Anwesen Perschl

2.1 Schutzgut Boden

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

Bestand

Gemäß Bodenkarte (1:200.000) sind in der vorliegenden Region Gleye und Braunerde-Gleye sowie gering verbreitet Gley-Braunerden aus lehmigen Talablagerungen vorherrschend. Durch den hohen Grundwasserstand und die Lage im wassersensiblen Bereich ist das Gelände teilweise feucht bis sumpfig. Die oberen Bodenhorizonte bestehen bis in eine Tiefe von ca. 2m aus Auffüllungen, Torf und Auensedimenten. Tragfähiger Grund in Form von Kies tritt erst ab einer Tiefe von mehr als 2m auf. Die Geländehöhe des Planungsgebiets fällt geringfügig Richtung Osten. Das Gelände ist im Bestand im Bereich der bestehenden Erschließungswege bereits versiegelt. Zum größten Teil besteht es aber aus landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen. Im Planungsgebiet befinden sich Bodendenkmäler. Altlasten sind aus dem Planungsgebiet nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

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

2.2 Schutzgut Wasser

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

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich, in dem auch das Grundwasser relativ hoch in einer Tiefe von ca. 130 cm ansteht. Das Planungsgebiet ist als feucht bis sumpfig zu bezeichnen, in Teilbereichen ist das Gebiet bereits im Bestand überflutet. Die Grundwasserfließrichtung verläuft voraussichtlich nach Norden in Richtung Inn. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet, das Trinkwasserschutzgebiet Kraiburg, befindet sich nördlich von Kraiburg. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. In Form von Oberflächengewässern befindet sich am östlichen Rand des Planungsgebiets der Kumpfmühlbach.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt. Bei dem vorhandenen Boden handelt es sich in den oberen Bodenhorizonten um lehmigen Boden, in dem das Wasser grundsätzlich schlecht versickert. Durch die Errichtung der Gebäude könnte der Grundwasserspiegel noch weiter steigen, so dass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser als mittel einzustufen sind.

Während der Bauphase kann es zu einer erhöhten Staubbildung kommen, die eine Auswirkung auf den Kumpfmühlbach haben kann. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind jedoch als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf den künftigen Bauflächen wird die Versiegelung durch Baukörper, Straßen und private Erschließungs- und Terrassenflächen deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung reduziert. Durch den im Bestand schon hohen Grundwasserspiegel kann es im Bereich des Baugebiets zu Überschwemmungen kommen. Somit sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser als mittel einzustufen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind als gering einzustufen.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Grundwasser sind **baubedingt, anlage- und betriebsbedingt** Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten. Auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind **baubedingt, anlage- und betriebsbedingt** Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

2.3 Schutzgut Flora und Fauna

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

Bestand

Das Planungsgebiet besteht zum größten Teil aus intensiv genutztem Grünland. Östlich grenzt der Kumpfmühlbach mit Auwaldresten und einem Land- und Kleinhöhricht, welche biotopkartiert sind, an.



Abb. 11: Biotopflächen

Die Biotopflächen haben eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt. Es handelt sich um die Teilfläche 2 des Biotops 7840-1030:

Zwischen einer an der südlich gelegenen Hangkante entlangführenden Straße, wo der Bach aus einem Rohr entspringt, und Röhrichtbereichen im Norden, die an die nördlich querende Straße anschließen, wächst zwischen noch vorhandenen Obstbäumen am Bach ein linearer Auwald heran. Bereiche im Süden, in denen die Walnuss noch dominiert, und erhöhte Flächen im Osten an einem leerstehenden Gebäude wurden nicht in die Abgrenzung einbezogen. Von Silber-Weiden bereits überwachsene alte Garten-Apfelbäume wurden einbezogen, da diese als Biotopbäume bzw. Totholz Lebensraumfunktion haben. Nordöstlich schließt eine von Brennnesseln dominierte Brache an. Die Krautschicht im Auwald ist typisch, wenn auch nicht besonders artenreich ausgebildet. In der Strauchschicht z. T. Arten wie Europäische Hasel und Purpur-Weide.

Nördlich davon liegt die Teilfläche 2 des Biotops 7840-1029:

Der lineare Landröhrichtbestand aus Rohr-Glanzgras und Schilf schließt nördlich (flussabwärts) an einen bachbegleitenden Auwaldbereich an. Vor allem linksseitig des Bachbettes sind größere biotopwürdige Bereiche vorhanden. Beidseitig schließen in der ebenen Bachau Äcker an, der linksseitige Acker ist durch einen unbefestigten Feldweg etwas abgesetzt.

Im Osten liegt die Kumpfmühle mit bedeutsamen Quellbereichen und Vorkommen von mehreren Arten der Roten Liste Bayern. Dies wurde im Rahmen eines Gutachtens festgestellt. Mit dem Baugebiet wurde deswegen ein ausreichender Abstand zu den sensiblen Bereichen eingehalten und die vorhandene Biotopfläche vergrößert, so dass nicht davon auszugehen ist, dass artenschutzrechtliche Auswirkungen eintreten und somit Verbotstatbestände durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden können. Östlich des Planungsgebiets befindet sich das FFH Gebiet „Innauen und Leitenwälder“.



Abb. 12: FFH Gebiet „Innauen und Leitenwälder“

Durch die vorhandene Nutzung als landwirtschaftliche Fläche sind im Planungsgebiet keine, oder allenfalls nur sehr eingeschränkte, Biotopfunktionen vorhanden und die reale Vegetation weicht von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Giersch-Bergahorn-Eschenwald mit Übergängen zum Waldmeister- oder Waldgersten-Buchenwald entwickeln.

In Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn, Untere Naturschutzbehörde, ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, da aufgrund der Lebensraumausstattung nicht von der Erfüllung von Verbotstatbeständen ausgegangen wird. Dies gilt auch für das Heranrücken der Bebauung an den amtlich kartierten Landröhrich (Biotop – Nr. 7740-1029-002). Eine Betroffenheit der für diesen Lebensraum relevanten Arten (z.B. Zaunkönig, Sumpfrohrsänger) wird nicht unmittelbar gesehen. Durch die Ausgleichsfläche 1 findet im räumlichen Zusammenhang gleichzeitig eine Stärkung dieses Lebensraums statt.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließung kommt es zu einem Verlust an vorhandener Vegetation. Des Weiteren können die Biotopbereiche durch Lärm und Staub gestört werden. Ca. 125m² des Biotops 7840-1029 werden überplant und müssen entsprechend ausgeglichen werden. Tiere können baubedingt durch die Versiegelung und die verstärkte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge ebenfalls beeinträchtigt werden, so dass für das Schutzgut Flora und Fauna mittlere baubedingte Auswirkungen zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

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

2.4 Schutzgut Klima und Luft

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

Bestand

Die Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist Westen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 850mm und 950mm ist auf die Alpennähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt 7 - 8°C. Zur Luftreinhaltung sind Gehölze wichtig. Diese existieren im Planungsgebiet nur im Bereich des vorhandenen Biotops. Im Süden des Planungsgebiets grenzen große Waldflächen an.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

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

2.5 Schutzgut Mensch

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

Bestand

Auf dem Planungsgebiet besteht nur am Rande eine eingeschränkte Erholungsnutzung für die Anwohner in Form einer Fußwegeverbindung. Der Blick in die offene Landschaft hat für die unmittelbaren Anwohner und die Spaziergänger einen Erholungswert.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist zusätzlich mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Davon sind vor allem die unmittelbaren Anwohner betroffen, so dass Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr und die erhöhte Frequentierung zu erwarten. Der notwendige Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie einen erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung. Die Fußwegeverbindungen existieren weiterhin und der Spielplatz im Norden des Plangebiets trägt ebenfalls zur Erholung bei. Insgesamt sind anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

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

2.6 Schutzgut Landschaft

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

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Alzplatte. Nördlich schließt die naturräumliche Haupteinheit Mühldorfer Schotterfelder an. Die Landschaft ist geprägt von der landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche und von dem vorhandenen Biotop im Bereich des Kumpfmühlbachs. Östlich des Planungsgebiets befindet sich das FFH Gebiet „Innauen und Leitenwälder“.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die neue Wohnbebauung und das Sondergebiet wird sich das Landschaftsbild verändern, so dass baubedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Zeit werden bis jetzt nicht vorhandene Elemente, wie die Eingrünung, Biotopflächen, Baumpflanzungen und gepflegte Grünflächen hinzukommend. Diese Elemente schaffen einen Übergang von der bebauten Fläche zur angrenzenden Landschaft, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

Ergebnis

Der Neubau von Gebäuden wird durch die Eingrünung erst einmal nur ausgeglichen, so dass die **baubedingten Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft als **mittel** einzustufen sind. Mit der Zeit werden sich Eingrünung, Durchgrünung und Grünflächen etablieren, so dass **anlage- und betriebsbedingt** ebenfalls Auswirkungen **mittlerer** Intensität zu erwarten sind.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet liegen Teile des Bodendenkmals Nr. D-1-7840-0031 „Siedlung der römischen Kaiserzeit“.

Südlich des Planungsgebiets befindet sich das Baudenkmal D-1-83-124-102 „Landschloss Schützenau 4“.

In Ens Dorf befinden sich zwei weitere Baudenkmäler: Bei dem Baudenkmal D-1-83-124-73 handelt es sich um die Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist, einem spätgotischen, einschiffigen Tuffquaderbau, Ende 15./ Anfang 16. Jh., mit einer neugotischen Ausgestaltung 1860f., mit Ausstattung, Friedhofsmauer aus Tuffsteinquadern, wohl 16/17. Jh..

Bei dem Baudenkmal D-1-83-124-74 handelt es sich um den Kath. Pfarrhof mit Ökonomie, 1530, im 19. Jh. vergrößert; ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger Bau mit Halbwalmdach im Kern wohl von 1530, im 19. Jh. umgebaut; gemauerter Stallstadel mit Satteldach, 2. Hälfte 19. Jh.; stattlicher gemauerter Stadel mit hakenförmig angefügter Remise.

Die Wallfahrtskirche Fisslkling (D-1-83-124-77) und die Kreuzigungsgruppe (D-1-83-124-78) liegen östlich den Plangebiets.

Alle Denkmäler unterliegen den besonderen Schutzbestimmungen gemäß Art. 4-6 DSchG.



Abb. 13: Bau- und Bodendenkmäler

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Obwohl bei den umfangreichen Grabungen der 90er Jahre die Siedlungsbefunde im Osten ausdünnen, ist nach Einzelbefunden im Bereich des Planungsgebietes dort mit weiteren Siedlungsbefunden zu rechnen. Das geplante Wohngebiet und das Sondergebiet führen zu einer Veränderung in der Umgebung der Baudenkmäler. Vor allem das Landschloss Schützenau ist hier unmittelbar betroffen. Im Bereich des Sondergebiets können hier Beeinträchtigungen entstehen, die jedoch durch eine behutsame Planung vor allem in Bezug auf die Höhe der Gebäude, minimiert werden. Es ist trotzdem mit einer gewissen Beeinträchtigung der Sichtbezüge zu rechnen. Auch Änderung des Umfeldes von einer unbebauten in eine bebaute Fläche hat optische Auswirkungen auf das Landschloss, so dass bau-, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

Ergebnis

Im Ergebnis gilt es festzuhalten, dass die Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als **mittel** einzustufen sind.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung wenig verändern. Die vorhandenen Grünflächen, weisen einen geringen Biotopwert auf und würden sich auch nicht zu einem wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche unterliegen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig. In Abstimmung mit der Gemeinde Kraiburg wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung übernommen. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, eine möglichst niedrige Grundflächenzahl einzuhalten. Im Bereich des Allgemeinden Wohngebiets beträgt die Grundflächenzahl 0,35

bzw. 0,40. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß reduziert werden.

Um das Wohngebiet und das Sondergebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird das Gebiet eingegrünt, durchgrünt und direkt am Ort des Eingriffs ein Ausgleich geschaffen.

4.2 Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

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

Schutzgut Boden

- Unversiegelte Flächen sind als Grünflächen anzulegen.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Zufahrten.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch sparsam dimensionierte Erschließungsstraßen.

Schutzgut Wasser

- Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird versickert.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

-

Schutzgut Flora und Fauna

- Das Planungsgebiet wird nach Osten hin eingegrünt und mit Bäumen durchgrünt.
- Es werden großzügige Grünflächen in Form eines Spielplatzes und einer öffentlichen Grünanlage geschaffen.
- Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über die Oberkante Gelände herausragen, ist unzulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.
- Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.
- In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet wird eine Ausgleichsfläche angelegt um für Flora und Fauna neue Lebensräume zu schaffen.
- Unversiegelte Flächen sind als Grünflächen anzulegen.
- Im Bestand bereits wertvolle Lebensräume werden von der Planung ausgenommen.

Schutzgut Klima und Luft

- Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% werden zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen begrünt.
- Das Planungsgebiet wird nach Osten hin eingegrünt und mit Bäumen durchgrünt.

Schutzgut Landschaft

- Das Planungsgebiet wird nach Osten hin eingegrünt und mit Bäumen durchgrünt.
- In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet wird eine Ausgleichsfläche angelegt um für Flora und Fauna neue Lebensräume zu schaffen.
- Es werden großzügige Grünflächen in Form eines Spielplatzes und einer öffentlichen Grünanlage geschaffen.

Neben den einzelnen Minimierungsmaßnahmen wird eine wesentliche Minimierungsmaßnahme im Süden des Plangebiets durchgeführt. Die vorhandenen Grünflächen auf den Flurstücken Fl.Nr. 1521/0 und 1518/0 werden in ein Pflegekonzept aufgenommen und extensiv gepflegt.

1. Die vorhandene Grünfläche wird ab dem 1. September 1x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
2. Die vorhandenen Neophyten werden zurückgedrängt und entfernt.
3. Die Grünfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im neuen Bebauungsplan wurde für das Wohngebiet eine maximale GRZ von 0,35, für das Mehrfamilienhaus eine GRZ von 0,40 und für das Sondergebiet eine GRZ von 0,8 festgelegt. Die GRZ kann gemäß §14 Baunutzungsverordnung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Somit ergibt sich bei einer GRZ von 0,35 ein maximaler Versiegelungsgrad von 52,5%, bei einer GRZ von 0,40 ein maximaler Versiegelungsgrad von 60% und bei einer GRZ von 0,8 ein maximaler Versiegelungsgrad von 80%.

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

a) Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

Die auszugleichende landwirtschaftlich genutzte Grünfläche wird nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingestuft. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll. Es bietet nur geringe Erholungsmöglichkeiten und auch hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche keine Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie I eingestuft.

Festlegen des Kompensationsfaktors:

Die neue Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet in Form von Einfamilienhäusern weist mit einer GRZ bis 0,35 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) auf. Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 und 0,5 gewählt werden. Für das Gebiet wird auf Grund der umfangreichen Minimierungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,25 angenommen.

Die neue Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet in Form von Mehrfamilienhäusern weist mit einer GRZ von 0,40 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) auf. Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,3 und 0,6 gewählt werden. Für das Gebiet wird auf Grund der umfangreichen Minimierungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,3 angenommen.

Die neue Bebauung des Sondergebiets weist mit einer GRZ von 0,80 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) auf. Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,3 und 0,6 gewählt werden. Für das Gebiet wird auf Grund der umfangreichen Minimierungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,3 angenommen.

b) Biotopfläche

Die auszugleichende Biotopfläche wird nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie III (Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingestuft. Die Fläche ist eine Biotopfläche und hat als Lebensraum für Flora und Fauna eine große Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie III eingestuft.

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ bis 0,4 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ A). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie III zwischen 1,0 und 3,0 gewählt werden. Für das Gebiet wird ein Kompensationsfaktor von 2,0 angenommen.

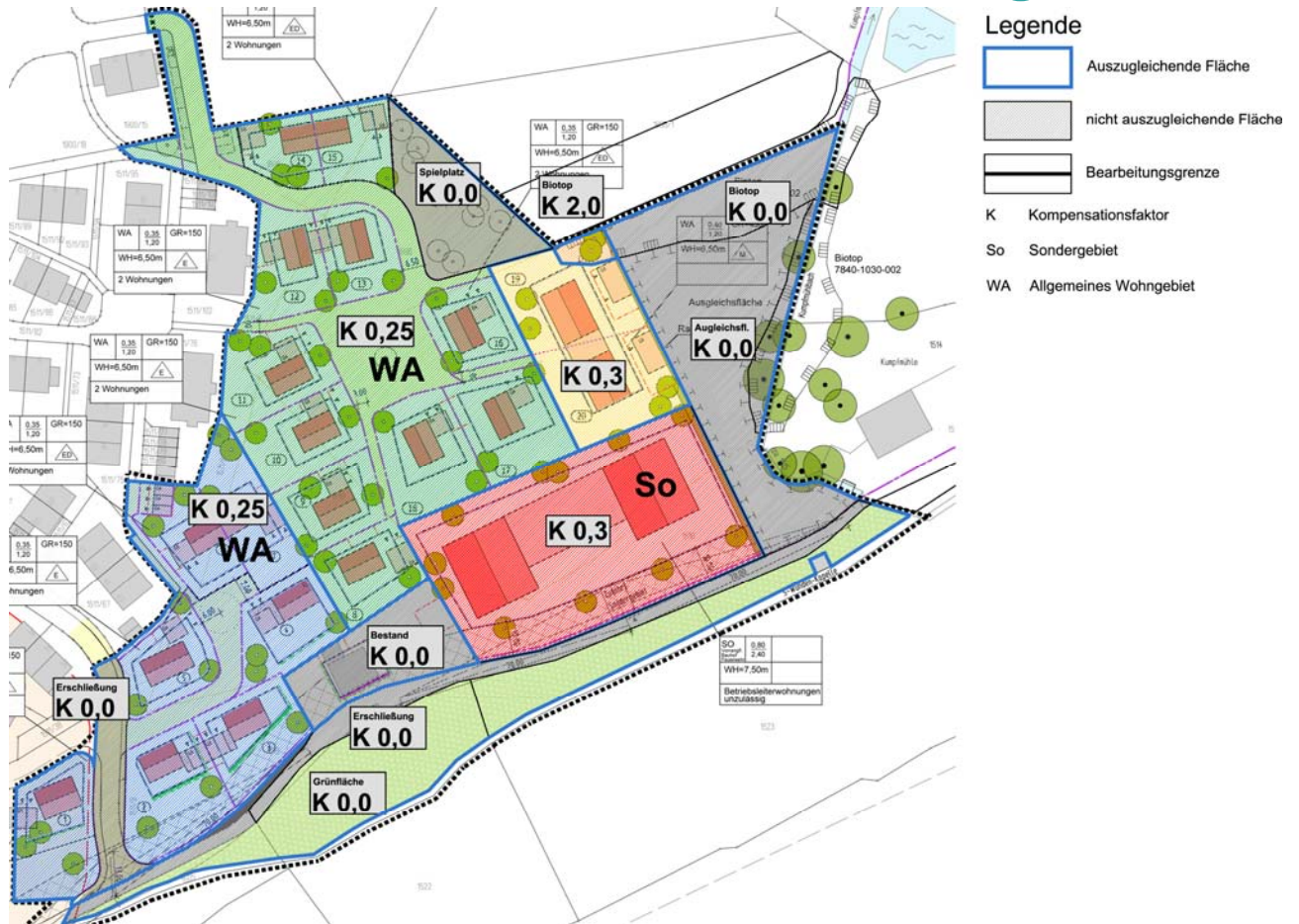


Abb. 14: Festlegung der Kompensationsfaktoren

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt 32.880 m². Auf einer Gesamtfläche von 21.943 m² ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Auf Grund umfangreicher Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für das Sondergebiet ein Ausgleichsbedarf von 1.320,60 m². Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer GRZ von 0,40 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 573,60 m² und für das Allgemeine Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35 ein Ausgleichsbedarf von 2.426 m². Für das Allgemeine Wohngebiet der Parzellen 1-7 entsteht ein Ausgleichsbedarf von 1.450 m² und für die Biotopfläche ein Ausgleichsbedarf von 250 m². Insgesamt beträgt der Ausgleichsbedarf 6020,20 m².

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Ausgleichende Fläche	qm	qm	Kompensationsfaktor	Summe
So (GRZ 0,8)		4.402,00	0,30	1.320,60
WA (GRZ 0,4)		1.912,00	0,30	573,60
WA (GRZ 0,35)		9.704,00	0,25	2.426,00
WA (GRZ 0,35, Parzellen 1 bis 7)		5.800,00	0,25	1.450,00
Biotop		125,00	2,00	250,00
Spielplatz (Minimierungsmaßnahme)	1.124,00		0,00	0,00
Grünfläche (Minimierungsmaßnahme)	3.050,00		0,00	0,00
Biotop und Ausgleichsfläche	3.834,00		0,00	0,00
bestehende Erschließung	1.855,00		0,00	0,00
bestehendes Anwesen	1.074,00		0,00	0,00
Summe ausgleichende Flächen	10.937,00	21.943,00		6.020,20

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

4.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Die Ausgleichsflächen 1 bis 3 sind auf nachfolgenden Lageplänen dargestellt. In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Ausgleichsfläche 1

Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebiets	qm	A-Faktor	Summe
Ausgleichsfläche 1 (Fl.Nr.1897 Teil, Gemarkung Kraiburg)	2.525,00	1,00	2.525,00
Summe Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebiets			2.525,00

Ausgleichsfläche 2 für WA (Parzellen 1-7)

Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets	qm	A-Faktor	Summe
Ausgleichsfläche 2 (Fl.Nr.58 und 59, Gemarkung Guttenburg)	1.450,00	1,00	1.450,00
Summe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets			1.450,00

Ausgleichsfläche 3

Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets	qm	A-Faktor	qm
Ausgleichsfläche 3 (Fl.Nr. 159, Gemarkung Kraiburg)	818,08	2,50	2.045,20
Summe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets			2.045,20

Insgesamt haben die Ausgleichsflächen eine Fläche von 6.020,20 m². Der Ausgleich ist somit erbracht. Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich innerhalb der Planungsgebiets, die Ausgleichsflächen 2 und 3 befinden sich außerhalb des Planungsgebiets.

a) Ausgleichsfläche 1

Die 2.525 m² große Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf Flurstück 1897 Teil der Gemarkung Kraiburg. Als Entwicklungsziel wird ein Auwald mit extensiver Wiese festgesetzt.

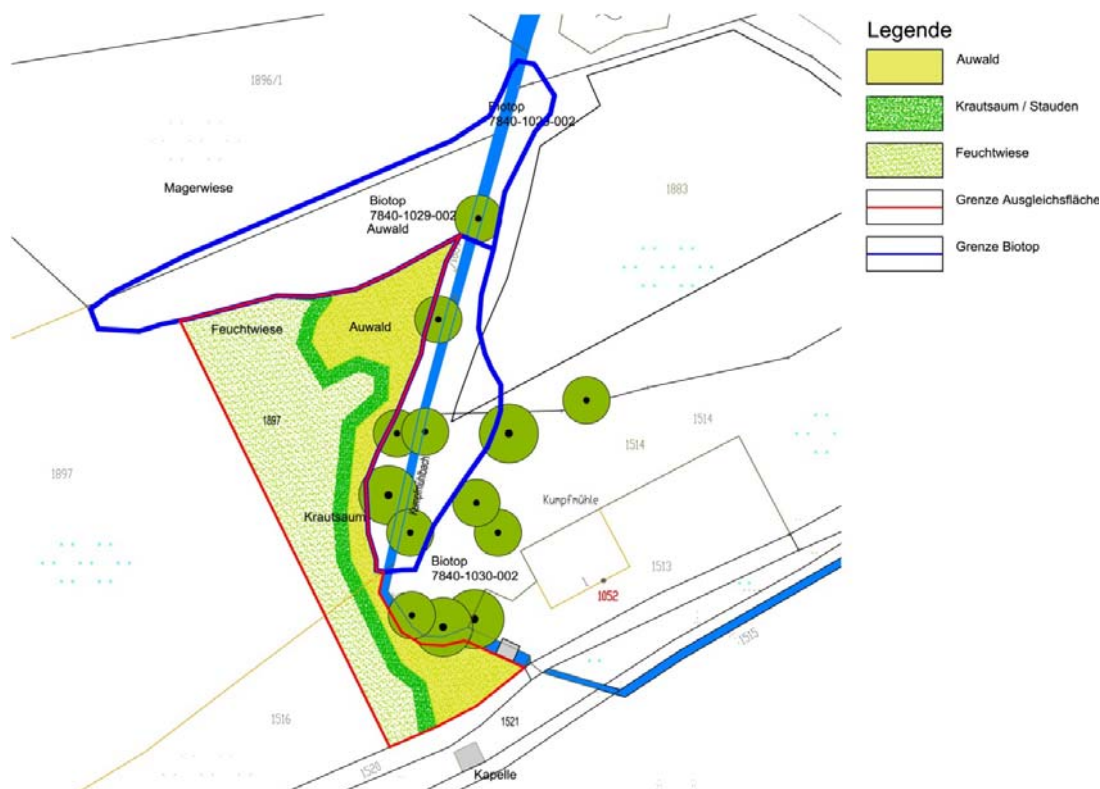


Abb. 15: Detailplan Ausgleichsfläche 1

1. Der vorhandene Auwald östlich des Kumpfmühlbaches wird nach Norden bis zum Biotop 7840-1030-002 erweitert und ein entsprechender Saum angelegt.
2. Auf der restlichen Fläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird das vorhandene Grünland ausgehagert. In der Aushagerungsphase (1Jahr) wird das Grünland so oft wie möglich gemäht. Nach der Aushagerungsphase ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn – Untere Naturschutzbehörde die Ausgleichsfläche mit autochthonem Saatgut oder einem Mähguttransfer von geeigneten Spenderflächen neu anzulegen. Die extensive Wiese wird ab dem 15.Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
3. Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
4. Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen.
5. Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
6. Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken ausreichend zu markieren.
7. Die Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen und an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die Untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu setzen.

b) Ausgleichfläche 2

Die 1.450 m² große Ausgleichsfläche 2 befindet sich außerhalb des Planungsgebiets auf Flurstück 59 Teil der Gemarkung Guttenburg. Als Entwicklungsziel wird ein 10 m breiter Waldsaum und extensives Grünland festgelegt.

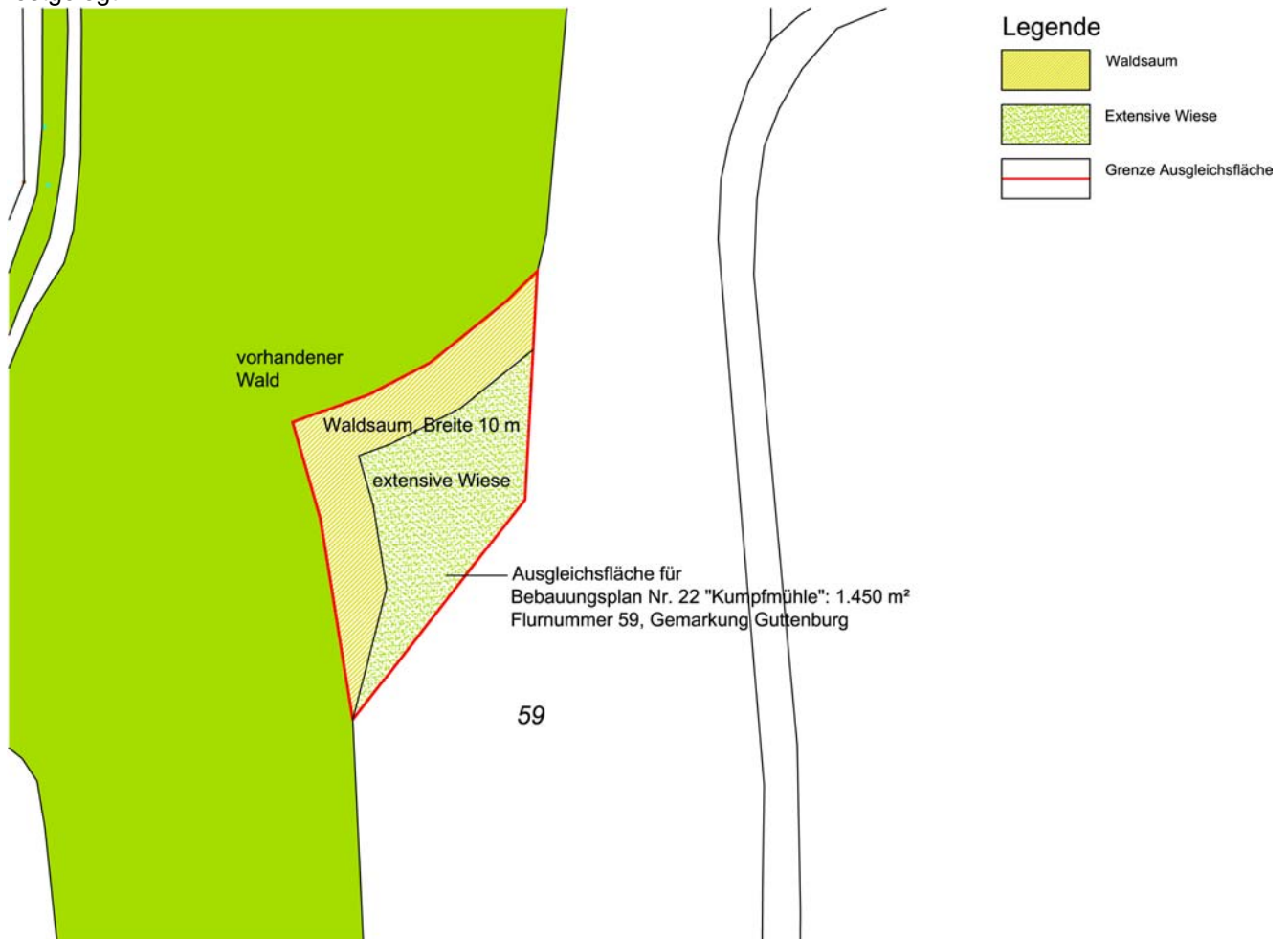


Abb. 16: Detailplan Ausgleichsfläche 2

1. Der 10 m breite Waldsaum besteht aus einem ca. 2 m breiten unregelmäßigen Krautsaum, einer Reihe aus Sträuchern und einer Reihe aus Obstgehölzen. Als Sträucher werden jeweils zu gleichen Anteilen *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *Cornus sanguinea*, *Viburnum lantana*, *Rosa canina*, *Sambucus nigra*, *Salix caprea*, *Lonicera xylosteum* und *Rhamnus cathartica* in einem Abstand von 1m versetzt gepflanzt.

2. Als Obstgehölze werden jeweils zu gleichen Anteilen *Prunus avium* und *Malus sylvestris* in einem Abstand von 1,5m versetzt gepflanzt. Zusätzlich werden *Sorbus aucuparia* und *Pyrus pyraeaster* als Bäume 2. Wuchsordnung abwechselnd nach jedem 5. Strauch zwischen die Obstgehölze gepflanzt.
3. Als Pflanzqualität wird für Sträucher wurzelnackte Forstware in einer Größe von 50-80cm, für Bäume wurzelnackte Forstware in einer Größe von 80-120cm festgelegt.
4. Es ist gebietsheimisches (autochthones) Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet „6.1 Alpenvorland“) zu verwenden (§ 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG). Ein Nachweis hat an die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn zu erfolgen.
5. Die Gehölzanzpflanzung ist bis zum selbständigen anwachsen sachgerecht zu pflegen (z.B. durch Ausmähen). Der Krautsaum ist alle 2-3 Jahre zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.
6. Um die extensive Wiese anzulegen wird das vorhandene Grünland ausgehagert. In der Aushagerungsphase (1Jahr) wird das Grünland so oft wie möglich gemäht. Nach der Aushagerungsphase wird die extensive Wiese ab dem 15.Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
7. Das extensive Grünland ist nach der Aushagerungsphase mit regionalem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach zu säen.
8. Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken ausreichend zu markieren.
9. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
10. Die Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen und an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die Untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu setzen.

c) Ausgleichsfläche 3

Die 818,08 m² große Ausgleichsfläche 3 befindet sich außerhalb des Planungsgebiets auf Flurstück 159 der Gemarkung Kraiburg. Als Entwicklungsziel wird die Schaffung eines Biotops als spezifische Artenschutzmaßnahme für Amphibien, vorwiegend Feuersalamander und Gelbbauchunke, festgelegt.

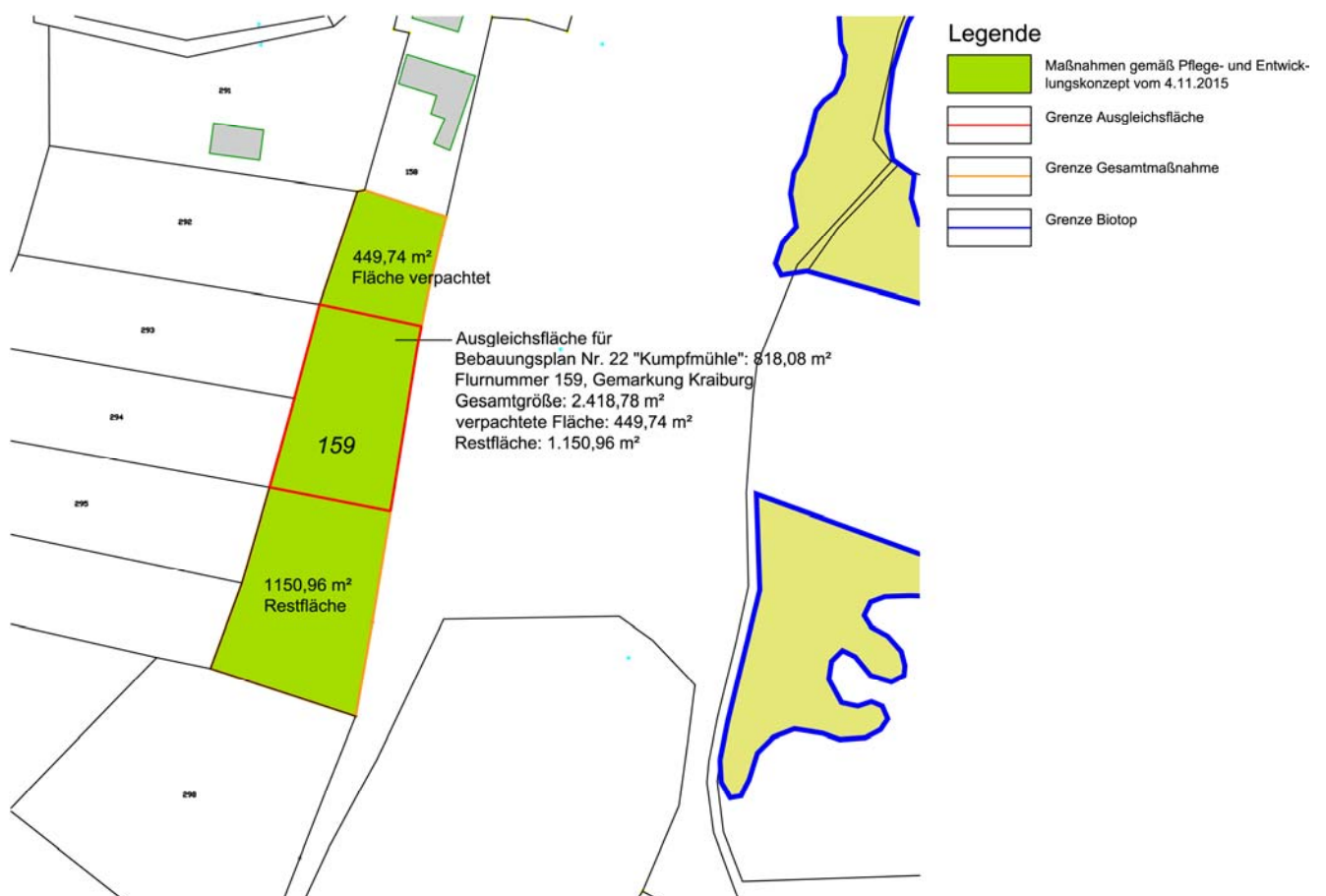


Abb. 17: Detailplan Ausgleichsfläche 3

1. Die Einzelmaßnahmen sind dem Pflege- und Entwicklungskonzept vom 4.11.2015 von Herrn Scholz zu entnehmen und umzusetzen. Spätestens zur Umsetzung der Ausgleichsfläche ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept vorzulegen.
2. Die Ausgleichsfläche wird auf Grund der Hochwertigkeit mit einem Faktor von 2,5 gewertet. Die Restfläche wird in das Ökokonto eingebucht.
3. Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
4. Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken ausreichend zu markieren.
5. Die Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen und an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die Untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu setzen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurden mehrere Varianten für die Anordnung des Sondergebiets und des Allgemeinen Wohngebiets geprüft. Die ausgearbeitete Variante wurde als die beste der vorgestellten Alternativen bewertet.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

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

7 Maßnahmen zur Überwachung

Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

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

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr.22 „Kumpfmühle“ ist ein, im Hinblick auf die meisten Schutzgüter, nur teilweise wichtiger Lebensraum von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Grundwasser, Landschaft und Kultur- und Sachgüter werden als mittel eingestuft, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Oberflächengewässer, Flora, Fauna, Klima/Luft und Mensch werden als gering eingestuft. Durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Anlage von Ausgleichsflächen, werden diese Auswirkungen reduziert bzw. ausgeglichen.

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

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

9 Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Lage des Gebiets	02
Abb. 02: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	03
Abb. 03: 14. Änderung des Flächennutzungsplans	03
Abb. 04: Bebauungsplan Nr. 22 „Kumpfmühle“	05
Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild	06
Abb. 06: Darstellung des Bestands	07
Abb. 07: Fußweg und angrenzende Wohnbebauung	07
Abb. 08: Grünland	07
Abb. 09: Biotopfläche	08
Abb. 10: Anwesen Perschl	08
Abb. 11: Biotopflächen	10
Abb. 12: FFH Gebiet „Innauen und Leitenwälder“	11
Abb. 13: Bau- und Bodendenkmäler	14
Abb. 14: Festlegung der Kompensationsfaktoren	17
Abb. 15: Detailplan Ausgleichsfläche 1	18
Abb. 16: Detailplan Ausgleichsfläche 2	19
Abb. 17: Detailplan Ausgleichsfläche 3	20

BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

zum Bebauungsplan Nr. 22 „Kumpfmühle“ und zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber: Marktgemeinde Kraiburg a. Inn

1. Fassung (Vorentwurf) vom 05.05.2015

2. Fassung (Entwurf) vom 10.01.2017

Endfassung vom 07.11.2017

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den 07.11.2017

.....
Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Kraiburg, den

.....
Dr. Herbert Heiml
1. Bürgermeister