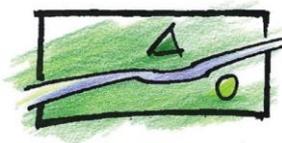


Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan "Sondergebiet Transporte" für das
Grundstück Fl. Nr. 479/2
Gemeinde Irschenberg



Auftragnehmer:



Umwelt und Planung
S. Schwarzman
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Münchnerstr.48
83022 Rosenheim
Tel.: 08031/220 51 84
info@umweltundplanung.de

Bearbeitung:
Dipl. Ing. S. Schwarzmann,

Rosenheim, 14.01.2019

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bebauungspläne

Gegenstand der Umweltprüfung ist der Bebauungsplan "Sondergebiet Transporte" für das Grundstück Fl. Nr. 479/2 der Gemeinde Irschenberg. Das Planungsgebiet des Bebauungsplans ist 0,76 ha groß. Es wird momentan durch intensive Grünlandwirtschaft genutzt.

Zu Standort, Anlass, Art und Umfang der Planung wird auf die vorangegangenen Ausführungen der Begründung verwiesen.

Die 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Irschenberg, welche das Plangebiet beinhaltet wurde am 22.11.2018 vom Landratsamt Miesbach genehmigt.

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

Neben den allgemeinen Gesetzen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist auch die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Die geplante Betriebsverlagerung der Firma Lettenbichler soll auf der Flurnummer 479/2 der Gemarkung Irschenberg stattfinden. Diese Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die Gemeinde Irschenberg hat gegenüber der Regierung von Oberbayern in einer Standortalternativenprüfung nachgewiesen, dass im Gemeindegebiet keine anderen geeigneten angebundenen Standorte zur Ansiedlung der einheimischen Transportfirma Lettenbichler vorhanden sind.

Damit war die Voraussetzung für eine Ausnahme vom Anbindungsziel des Landesentwicklungsplans erfüllt. Die geplante Betriebsverlagerung kann deshalb nach einer Entscheidung der Regierung von Oberbayern vom 18.10.2017 durch die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Transporte“ mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Das im FNP der Gemeinde entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Sperlasberg sowie nördlich des Änderungsgebietes dargestellte Ziel "Biotopverbund durch Aufbau von Strauch-und/oder Baumstrukturen anstreben – mögliche Ausgleichsmaßnahme" kann durch die geplanten randlichen Eingrünungsmaßnahmen des Planungsgebietes umgesetzt werden.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen.

Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, während der Bauzeit und während des Betriebs.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

Die Betroffenheit der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter wird nachfolgend dargelegt.

2.1 Schutzgüter

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung:

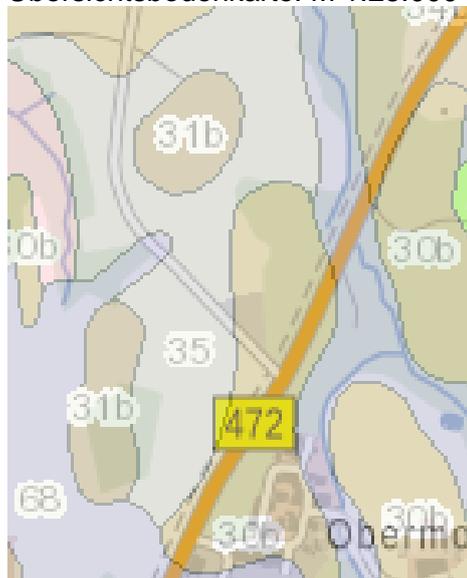
Das betroffene Gebiet liegt in der Naturraum- Untereinheit 038-D „Leitzach-Molasse-Hügelland“.

Der Untergrund besteht meist aus schluffig-sandigem Kies, der mit Steinen durchsetzt ist (Moräne). In den ehemaligen Abflussrinnen der Schmelzwässer herrschen vor allem sandige Kiese vor. Auf diesem Untergrund entstanden aufgrund des unruhigen Reliefs und der unterschiedlichen Wasserdurchlässigkeit des Bodenausgangsmaterials unterschiedliche Böden.

Den Hauptbodentyp stellt die Parabraunerde dar, die aber je nach Exposition und Hanglage von Pararendzinen (als Erosionsform an Steilhängen) engräumig durchsetzt ist.

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1:25.000 wird der vorhandene Bodentyp folgendermaßen dargestellt:

Übersichtsbodenkarte: M 1:25.000



- 35 Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und (Haft-)Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht o. Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, 30b Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet
- Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies
- 31b Vorherr. Braunerde, ger. verbr. Parabraunerde aus (kiesf.) Lehm bis Schluffton (Decksch. oder Jungmoräne) über Kiesschluff bis -lehm (Jungmoräne, carbonatisch, 68 Bodenkomplex: Gleye mit weitem
- Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund

In einer Baugrunduntersuchung durch Diplom Geologe Herr Krenski und Mag.rer.nat. Geologie Herr Frauscher aus Aschau im Chiemgau vom 30.07.2018 wurde das Planungsgebiet genauer untersucht.

Zur Untergrunderkundung wurden fünf Sondierbohrungen mit einer Tiefe von 5,00 m abgeteuft. Drei Bohransatzpunkte liegen im Büro- und Hallenbereich sowie 2 außerhalb im Fahr- und Abstellbereich von Schwerlast-LKW.

Eine Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse erfolgt an dieser Stelle:

Die Geologie im Untersuchungsgebiet ist von fluviatilen und glazialen quartären Ablagerungen geprägt. Dies sind vor allem Fernmoränen aus der Würm Eiszeit und glazialer Geschiebelehm.

Gemäß den Bohrungen wurden folgende Untergrundverhältnisse festgestellt:

- Mutterboden und weiche Tone und Schluffe
- Geschiebelehm
- Quartäre Feinkiese

Eine genaue Beschreibung der einzelnen Schichten erfolgt im o.g. Baugrundgutachten. Auf eine Wiederholung wird hier verzichtet.

Gebäudegründung:

Nach der Baugrubenherstellung sind die, an der Aushubsohle anstehenden Feinkiese einer intensiven Rüttelverdichtung zu unterziehen.

Bei einer derartigen Verdichtung machen sich auch eventuelle bindige Einlagerungen mit ungünstiger Konsistenz, die in geringer Tiefe unter der Gründungssohle anstehen können, durch elastische Verformungen des Bodens bemerkbar. Werden solche Einlagerungen bemerkt, so sind sie in gleicher Weise wie direkt in der Gründungssohle anstehende auszuheben und durch verdichteten Kies (GW, GU nach DIN 18196) zu ersetzen.

Die Möglichkeit einer Gründung in die feinkiesigen Tone und Schluffe bei steifer, halbfester oder fester Konsistenz ist ebenfalls möglich.

Die Einbindetiefe des geplanten Baukörpers wird an der Talseite (im Nordosten) nahezu geländegleich sein, so dass eventuelles Hang- oder Niederschlagswasser offen ausfließen kann. Die Böschungen der Baugrube können mit maximal 60° Böschung ausgehoben werden.

Das bergseitig anfallende Aushubmaterial könnte nach Prüfung der Eigenschaften zur Aufschüttung der Talseite Verwendung finden.

Wasserdurchlässigkeit:

Die angetroffenen Schichten sind eher nicht für die Versickerung von Wasser aus dem Dach- und Freiflächenbereich geeignet.

Die Untergrundverhältnisse des Untersuchungsgebiets gewährleisten ohne verbessernde Maßnahmen nicht die Möglichkeit einer Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser. Die quartären, stark tonigen Feinkiese weisen schlecht durchlässige Eigenschaften auf. Die Versickerung muss, über Schächte und Rigolen ausreichender Einbindetiefe erfolgen oder über Drainagen mit Kontroll- und Wartungsschächten.

Grundwasser:

Ein Grundwasserstand konnte bei den Bohrungen an zwei Aufschlüssen festgestellt werden.

Bei den Bohrungen B 4 und B 5 konnten Grundwasserhöhen von 2,5 m und 1,4 m unter GOK eingemessen werden

Die Quartären Feinkiese könnten nach ergiebigen Niederschlägen durchaus Grundwasser führen, waren jedoch zum Untersuchungszeitpunkt nach längerer Trockenzeit nicht Wasser führend.

Altlasten:

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten zu erwarten.

Bodenfunktionen:

Der Boden im Planungsgebiet ist bisher unversiegelt und kann deshalb seine Bodenfunktionen wie

- Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser
 - Puffer, Filter für Schadstoffe
 - Lebensraum für Bodenlebewesen
 - Standort für Vegetation
 - Ertragsgrundlage für landwirtschaftliche Nutzung
- etc. gut erfüllen.

Das Schutzgut Boden wird in die Kategorie II eingeordnet.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greift das Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet.

Es sind teilweise Abgrabungen des vorhandenen Bodens und Aufschüttungen nötig um den Eingriff in das Landschaftsbild durch die Gebäude möglichst gering zu halten und um das leicht hügelige Gelände im Planungsgebiet zu nivellieren.

Zu den o.g. Beeinträchtigungen können während der Bauphase auch später unversiegelte Flächen als Arbeitsstreifen, sowie als Flächen für Boden- und Materiallagerungen in Anspruch genommen werden, d.h. durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten. Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Gewerbenutzung des Geländes können zusätzlich betriebsbedingte Belastungen des Bodens entstehen.

Ergebnis:

Aufgrund der Abgrabungen des bestehenden Bodens und der Verfüllungen von anstehendem Boden im Planungsgebiet sowie aufgrund der entstehenden Versiegelungen sind hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Diesbezüglich wurde eine möglichst hohe Ausnutzung der zulässigen Überschreitung der GRZ bewusst gewählt, um den Grundsatz des flächensparenden Bauens zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung:

Die Flächen des Erweiterungsbereiches mit einer Größe von ca. 0,76 ha sind derzeit, komplett unversiegelt.

Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und befinden sich im unbesiedelten Freiraum.

Der zu überplanende Freiraum hat aufgrund seiner Größe insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die von der Bebauungsplanung betroffene Fläche liegen außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete, regionaler Grünzüge und Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes.

Die Erschließung erfolgt flächensparend über die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße nach Sperlasberg.

Grund und Boden werden möglichst sparsam in Anspruch genommen.

Der Bebauungsplan löst eine naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis aus. (siehe Kap. 4.2)

Die Größe des Ausgleichsflächenbedarfs beträgt 6.097 m².

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser:

In der Baugrunduntersuchung durch Diplom Geologe Herr Krenski und Mag.rer.nat. Geologie Herr Frauscher aus Aschau im Chiemgau vom 30.07.2018 konnte der Grundwassersstand bei den Bohrungen an zwei Aufschlüssen festgestellt werden.

Bei den Bohrungen B 4 und B 5 konnten Grundwasserhöhen von 2,5 m und 1,4 m unter GOK eingemessen werden.

Die Quartären Feinkiese könnten nach ergiebigen Niederschlägen durchaus Grundwasser führen, waren jedoch zum Untersuchungszeitpunkt nach längerer Trockenzeit nicht Wasser führend.

Das Schutzgut Wasser wird in die Kategorie I eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen:

Eine Gefährdung des Grundwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz,

Unfälle etc.) ist grundsätzlich als hoch anzusehen, da ein mittlerer bis hoher Grundwasserstand vorhanden ist.

Allerdings befinden sich die beiden Bohrungen, bei denen Grundwasser angetroffen wurde nicht in den Bereichen, in denen Abgrabungsarbeiten stattfinden.

Durch die Baumaßnahmen, wie Bodenaustausch, Rigolenbau etc. wird deshalb voraussichtlich nicht in das Grundwasser eingegriffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die spätere Nutzung des Gebietes als Gewerbe- und Sondergebiet mit großflächigen Zufahrten und sonstigen Erschließungsflächen wird die Versiegelung des Bodens deutlich erhöht.

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Versickerung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung auf dem Baugrundstück kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften der Böden im Planungsgebiet sind spezielle Versickerungseinrichtungen (Rigolenschächte) vorzusehen.

Das zu versickernde Oberflächenwasser wird, nach einer Vorreinigung und nach Durchlaufen der Versickerungsvorrichtungen in einen Graben im Nordosten des Planungsgebietes eingeleitet, welcher anschließend in den Moosbach mündet.

Ergebnis:

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Es ist auszuschließen, dass durch die Baumaßnahme in das Grundwasser eingegriffen wird.

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wie der Versickerung der Oberflächenentwässerung und der Dachabwässer über Rigolen wird sich die Grundwasserneubildung nicht wesentlich negativ verändern.

Betriebsbedingte negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Wasser ist daher mit mittleren Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung und Bewertung:

Die klimatischen Faktoren wie Niederschlag, Temperatur, Wind, Nebel, Dauer der Vegetationsperiode usw. werden durch die Lage im Alpenvorland sowie dem Relief- und Höhenunterschied entscheidend bestimmt.

Temperatur: Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 7° C. Das Temperaturmittel liegt im Januar unter – 2°C, im April unter 6°C (über 750 m) und im Juni über 15°C.

Niederschlag: Die jährliche Niederschlagsmenge im Voralpengebiet schwankt zwischen 1.000 - 1500 mm. In Irschenberg liegt sie bei 1300 mm.

Windverhältnisse: Die allgemeine Windrichtung in Bayern ist Südwest. Durch die jeweilige Geländesituation kann diese allerdings erheblich modifiziert werden. Die großen Reliefunterschiede lassen darüber hinaus auch lokale Zirkulationssysteme mit Berg- und Talwinden entstehen.

Bedingt durch die vielen Hang- und Talbereiche in Irschenberg gibt es die unterschiedlichsten Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiete. Die betroffene Fläche hat eine gewisse Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Generell überwiegen in ländlich geprägten Gebieten die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete (Wald-, Acker- und Grünlandflächen) gegenüber den Frischluftverbrauchsgebieten. So auch hier, wo das geplante Sondergebiet an weitläufige Grünlandflächen angrenzt. Daher sind Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs ausreichend vorhanden.

Das Schutzgut Klima wird in die Kategorie I eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch das Vorhaben kann es während der Bauphase zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung der Anlieger kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die klimatischen Funktionen von Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit deren Vegetationsbestand. Bei Verlust der Vegetation gehen die kleinklimatischen Wirkungen weitgehend verloren.

Durch die Zunahme des Anlieferungs- bzw. Betriebsverkehrs im gesamten Sondergebiet, ist mit einer Zunahme der Luftschadstoffe zu rechnen. Ebenso wird sich durch die Zunahme der Bebauung und der versiegelten Flächen die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet verschlechtern (Effekt der thermischen Aufheizung).

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.

Ergebnis:

Es sind für das Schutzgut Klima / Luft Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt westlich der Bundesstraße 472 sowie nordwestlich des bereits bestehenden Misch- und Gewerbegebietes Buchbichl.

Die betroffene Fläche wird im Moment als intensive Grünlandfläche genutzt und beinhaltet keine Biotope der bayerischen Biotopkartierung oder sonstige schutzwürdige Flächen.

Es kommen auch keine nach EG- Richtlinie geschützten Lebensräume oder Arten im Gebiet der Änderungsplanung vor.

Westlich der Ortsverbindungsstraße nach Sperlasberg liegt das FFH- Gebiet "Leitzachtal" sowie das Biotop 8137- 0166- 001 "Steilhangwälder am Hackengraben südwestlich Sperlasberg.

Im Osten des Änderungsgebietes grenzt ein Mischwald an und daran anschließend befindet sich das Biotop 8137-0170-001 "Moorkomplex Wendlinger-Jedlinger Filz".

Im Bildausschnitt ist die Lage des Planungsgebietes mit einem Kreis bezeichnet. Die Biotope sind rosa gefärbt und das FFH- Gebiet ist vollflächig rot dargestellt.



Quelle: FINWEB, LFU Bayern

Blick auf das Planungsgebiet von Nordwesten



Die im Juni 2018 durchgeführte FFH- Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht ausschließen war, ob und wie Stoffeinträge durch Grundwasser oder Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in die Steilhangwälder des FFH- Gebietes im Westen möglich sind.

Die Voruntersuchung hat also ergeben, dass eine FFH- Verträglichkeitsprüfung nötig ist, da Eingriffe zu dem Erstellungszeitpunkt nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden konnten.

Das Baugrundgutachten zeigt nun, dass durch die Baumaßnahme nicht in das Grundwasser eingegriffen wird.

Das zu versickernde Oberflächenwasser, wird nach einer Vorreinigung und nach Durchlaufen der Versickerungsvorrichtungen in einen Graben im Nordosten des Planungsgebietes eingeleitet, welcher anschließend in den nördlich des Planungsgebietes verlaufenden Moosbach mündet.

Durch das Abführen der Oberflächenwasser nach Nordosten kann somit ausgeschlossen werden, dass Stoffeinträge in das im Nordwesten liegende FFH-Gebiet gelangen können.

Das FFH- Gutachten kann entsprechend angepasst werden.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch das Vorhaben kann es während der Bauphase zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung des im Osten angrenzenden Waldes kommen.

Es wird davon ausgegangen, dass Brutvögel, welche am Waldrand im Osten des Planungsgebietes brüten in dieser Zeit das direkte Baumfeld meiden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Negative Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt des Planungsgebietes sind durch die Anlage an sich sowie durch den Betrieb des Sondergebietes nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind für das Schutzgut Pflanzen / Tiere Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt ca. 230 m nordwestlich von Buchbichl und 400 m südlich von Sperlasberg.

Es handelt sich um das Areal FlurNr 479/2 hinter der bestehenden Kieslagerfläche (FlurNr 479/3) an der Gemeindestraße in Richtung Sperlasberg.

Das Planungsgebiet liegt im unbebauten Außenbereich.

Die Fläche weist ein Gefälle von West nach Ost von ca. 3,00 m auf, und steigt von Nord nach Süd um ca. 3,80 m. Für die Schaffung einer ebenen Fläche für die LKW-Stellflächen und die Fimengebäude sind Geländeangleichungen nötig.

Durch den bestehenden Mischwald ist das Planungsgebiet von der Bundesstraße nur von Südwesten aus geringfügig einsehbar. Von der Ortsverbindungsstraße Sperlasberg aus kann die Fläche voll eingesehen werden.

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird in die Kategorie II eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Neubebauung des Geländes mit Baukörpern und Erschließungsflächen sind hohe Auswirkungen auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Diese Veränderungen des Landschaftsbildes sind vor allem von Nordwesten von Sperlasberg aus gesehen wirksam. Von Osten und Südosten aus wird das Planungsgebiet durch den bestehenden Mischwald zu einem großen Teil abgeschirmt, so dass die Bebauung von der Bundesstraße aus gesehen nur von Südwesten her geringfügig wahrgenommen werden wird.

Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wie der Anlage eines mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzten Walles im Süden und Norden des Planungsgebietes, sowie durch die Pflanzung von Laubbäumen entlang der Ortsverbindungsstraße können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild teilweise minimiert werden.

Auch durch das Abgraben des Geländes im Süden des Planungsgebietes und das damit verbundene Tiefersetzen der Gebäude im Vergleich zur Ortsverbindungsstraße (um ca. 1,80 m) wird eine Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbildes erreicht.



Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft sind durch die vorgesehene Baumaßnahme Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit zu erwarten.

Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wie der Anlage eines mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzten Walles im Süden und Norden des Planungsgebietes und durch die Pflanzung von Laubbäumen entlang der Ortsverbindungsstraße sowie durch das Absenken des Geländes im Bereich der geplanten Gebäude können die Auswirkungen auf das Schutzgut leicht minimiert werden.

Schutzgut Mensch

Lärm:

Beschreibung und Bewertung:

Das Änderungsgebiet liegt ca. 230 m nordwestlich des bestehenden Misch- und Gewerbegebietes Buchbichl und 400 m südlich von Sperlasberg.

Das Wohnumfeld der in Buchbichl wohnenden und arbeitenden Menschen sowie das Planungsgebiet selbst sind durch die Bundesstraße 472 vorbelastet.

Das Gewerbe- und Mischgebiet Buchbichl ist durch eine Lärmschutzwand vor den Lärmimmissionen durch die Bundesstraße geschützt.

Für die Anwohner von Buchbichl und Sperlasberg ist eine zusätzliche Belastung durch den hinzukommenden LKW- Verkehr nicht auszuschließen.

In einer schalltechnischen Untersuchung des Sachverständigenbüros "MÜLLER-BBM", vom 17.12.2018 wurden eine Emissionskontingentierung für das Planungsgebiet untersucht:

Zitat:

Gemäß Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eine Geräuschemissionskontingentierung für das geplante "Sondergebiet Transporte" nach dem aktuellen Verfahren der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", insbesondere im Hinblick auf das südöstlich befindliche Mischgebiet (Buchbichl) durchzuführen. Die gewerbliche Vorbelastung aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen wird dabei in Form von pauschal reduzierten Immissionsrichtwerten berücksichtigt.

Zusammenfassend lassen sich folgende Aussagen treffen:

In der folgenden Tabelle werden die aus den vorgeschlagenen Geräuschkontingente resultierenden Immissionskontingente den für das Plangebiet verfügbaren Planwerten gegenübergestellt.

Tabelle 7. Vergleich der Planwerte mit den resultierenden Immissionskontingenten einschließlich Zusatzkontingenten für den Bebauungsplan „Sondergebiet Transporte“.

Immissionsort j	$L_{PI,j}$		$L_{IK,j}$		$\Delta(L_{PI,j} - L_{IK,j})$	
	dB(A)		dB(A)		dB	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO1a Buchbichl	47	35	45,9	33,9	1,1	1,1
IO1b Buchbichl	47	35	47,0	35,0	0,0	0,0
IO1c Buchbichl	47	35	46,3	34,3	0,7	0,7
IO2 Buchbichl	52	40	45,4	33,4	6,6	6,6
IO3 Buchbichl	42	30	41,1	29,1	0,9	0,9
IO4 Buchbichl	42	30	41,1	29,1	0,9	0,9
IO5 Buchbichl	42	30	41,2	29,2	0,8	0,8
IO6 Ableiten	47	35	41,6	34,6	5,4	0,4
IO7 Auerschmied	47	35	38,6	31,6	8,4	3,4
IO8 Sperlasberg	47	35	43,0	35,0	4,0	0,0
IO9 Sperlasberg	47	35	43,2	34,2	3,8	0,8
IO10 Sperlasberg	47	35	41,5	32,5	5,5	2,5
IO11 Hochholz	47	35	33,9	24,9	13,1	10,1

Wie aus der Tabelle zu entnehmen ist, werden die Planwerte von den Immissionskontingenten einschließlich Zusatzkontingenten an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.

Somit werden für den Bebauungsplan "Sondergebiet Transporte" nur Geräuschimmissionen zugelassen, die mit der angrenzenden Nutzung verträglich sind.

Das Bauvorhaben ist aufgrund der umliegenden Wohnnutzungen hinsichtlich der nächtlichen (22:00 bis 06:00 Uhr) schalltechnischen Nutzbarkeit eingeschränkt. Das heißt, eine moderate Nutzung ist möglich, eine intensivere Nutzung jedoch ausschließlich zur Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr).

Baubedingte Auswirkungen:

Für das Umfeld der in der Nähe des Bauvorhabens wohnenden und arbeitenden Menschen ergeben sich gewisse Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen vor allem während der Bauzeit.

Die Erholungsnutzung des Gebietes, wird durch die Planung nicht beeinflusst

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch eine geeignete Kontingentierung der Emissionen des Gewerbegebietes kann der erforderliche Schutz der Nachbarschaft und des Plangebiets sichergestellt werden.

Erschütterungen:

Es liegen keine Untersuchungen über Erschütterungen im Planungsgebiet vor.

Elektromagnetische Felder:

Es liegen keine Untersuchungen über elektromagnetische Felder im Planungsraum vor.

Erholung:

Für die Erholungsnutzung des Gebietes, wird sich durch die Neuplanung keine Veränderung zum gegenwärtigen Zustand ergeben.

Natürliche und künstliche Beleuchtung:

Im Bereich des Sondergebietes ist mit geringfügigen zusätzlichen Lichtimmissionen durch die Beleuchtung der Betriebsgebäude (nur während der Arbeitsstunden) zu rechnen.

Zusammenfassung der Auswirkungen:

Ergebnis:

Baubedingt wird es vorübergehend zu einer Beeinträchtigung der in der Nähe des Bauvorhabens wohnenden und arbeitenden Menschen kommen (Baustellenlärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen).

Zum anlage- und betriebsbedingten Gewerbelärm sind durch das Schallschutzgutachten Emissionskontingente festgesetzt.

Durch das geplante Baugebiet wird das bestehende Wegesystem erhalten.

Für die Erholungsnutzung wird sich keine Veränderung zum gegenwärtigen Zustand ergeben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Hinblick auf geplante Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des geplanten Sondergebietes.

Von den Pflanzungen profitieren sowohl die Schutzgüter Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild.

Auch bei den Schutzgütern Boden und Wasser bestehen Wechselwirkungen, was im vorliegenden Fall vor allem die schlechten Wasserversickerungseigenschaften der vorhandenen Böden und damit ihre guten Puffereigenschaften im Hinblick auf den Grundwasserschutz betrifft.

2.2 Weitere Umweltauswirkungen

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden. Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen:

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl vorhabenexterne Ereignisse berücksichtigt als auch Ereignisse die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können. Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Gebieten eines Extremhochwasserereignisses (HQ-extrem). Irschenberg gehört zur Erdbebenzone 0 sowie zur Untergrundklasse S. Es wurden somit keine Risiken festgestellt.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen:

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe:

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik errichtet, wobei regenerative Baustoffe bestmöglich eingesetzt werden sollen. Der Baustoff Holz nimmt dabei eine wichtige Rolle ein und soll in Trag- und Fassadensystemen eingesetzt werden.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Ressourcen:

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik errichtet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung fehlen noch konkrete Angaben über die Art der Energieversorgung.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt durch die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ausdrücklich unberührt. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Dächern wird gesammelt und für die wassersparende Reinigung der LKW eingesetzt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Projektes bliebe das Gelände weiterhin als intensiv genutzte Grünlandfläche bestehen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden, Fläche, Wasser und Klima würden entfallen. Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wäre nicht durch die Neubebauung einer Fläche im unbesiedelten Außenbereich betroffen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB
- Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in den zukünftigen Grünflächen, soweit möglich

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Das anfallende Oberflächenwasser muss auf der Fläche versickert werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

- Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Baugebiet kann entstehende Stäube binden und der Aufheizung der versiegelten Flächen entgegenwirken (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere

- Zäune dürfen nur ohne Sockel angelegt werden, damit Tierwanderungen möglich sind
- Anlage eines mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzten Walles im Süden und Norden des Planungsgebietes sowie Pflanzung von Laubbäumen entlang der Ortsverbindungsstraße

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Anlage eines mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzten Walles im Süden und Norden des Planungsgebietes sowie Pflanzung von Laubbäumen entlang der Ortsverbindungsstraße
- Abgraben des Geländes im Süden des Planungsgebietes und somit Verringerung der sichtbaren Gebäudefläche von ca. 1,80 m Höhe.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch

- Durch eine Emissionskontingentierung werden nur Geräuschimmissionen zugelassen, die mit der angrenzenden Nutzung verträglich sind

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für dieses Schutzgut sind keine Vermeidungsmaßnahmen geplant

4.2 Ausgleichsmaßnahme

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Gem. Leitfaden sind für den Ausgleichsbedarf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen- und Tiere sowie Landschaftsbild zu bewerten.

Bedeutung der Eingriffsfläche:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Boden	mittel (II)	Anthropogen überprägter Boden
Wasser	gering (I)	Kein wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer, kein grundwassergeprägter Boden
Klima/Luft	gering (I)	Fläche ohne kleinklimatische wirksamer Luftaustauschbahnen
Pflanzen/Tiere	gering (I)	Intensiv genutzte Grünlandfläche an bestehendem Waldrand
Orts- und Landschaftsbild	mittel (II)	Freie Landschaft, von Westen gut einsehbar

Das Schutzgut Landschaftsbild ist hier im bisher unbebauten Außenbereich als besonders sensibel einzustufen.

Obwohl das Schutzgut Pflanzen/Tiere nur gering betroffen ist, wird die Eingriffsfläche durch die besondere Bedeutung des Schutzgutes Landschaft insgesamt in die mittlere Kategorie II eingestuft.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

Intensiv genutzte Grünlandfläche (ca. 7.621 m²)

Kategorie II

b) Einstufung des Plangebietes entsprechend Planung Bebauungsplan

Auf der Fläche des Bebauungsplanes ist ein Sondergebiet mit einer GRZ über 0,35 (Typ A) geplant.

Die Eingriffsfläche beträgt 7.621 m².

Planausschnitt



c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs

Für die rote Fläche ist nach Kat. II das Feld A II mit einem Kompensationsfaktor von **0,8 - 1,0** anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im geplanten Baugebiet, wie z.B. Versickerung der anfallenden Dachabwässer auf dem Baugrundstück, Einbindung der Gebäude durch Eintiefung des Geländes, Schaffung einer Eingrünung auf einem umlaufenden Wall ist für die betroffene Fläche A II ein Kompensationsfaktor von **0,8** anzusetzen.

Fläche Feld A II $7.621 \text{ m}^2 \times 0,8 = 6.097 \text{ m}^2$

Gesamtausgleichsverpflichtung 6.097 m²

d) Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf der Flurstücksnummer 1970/2 Gemeinde Irschenberg, Gemarkung Niklasreuth nachgewiesen.

Das Grundstück liegt im Leitzachtal und hat eine Flächengröße von 15.900 m².

Davon sind ca. 3.300 m² bewaldet. und ca. 12.600 m² als mehrschürige Wiesenfläche genutzt.

Die Wiesenfläche zeigt sich trotz nur 2-3 maliger Mahd im Jahr als relativ nährstoffreich. Dies liegt voraussichtlich daran, dass die Fläche im Hochwasserfall durch die Leitzach überschwemmt wird und so Nährstoffe in den Boden eingetragen werden. Die Fläche ist relativ eben, Vertiefungen, Mulden etc, sind kaum erkennbar.

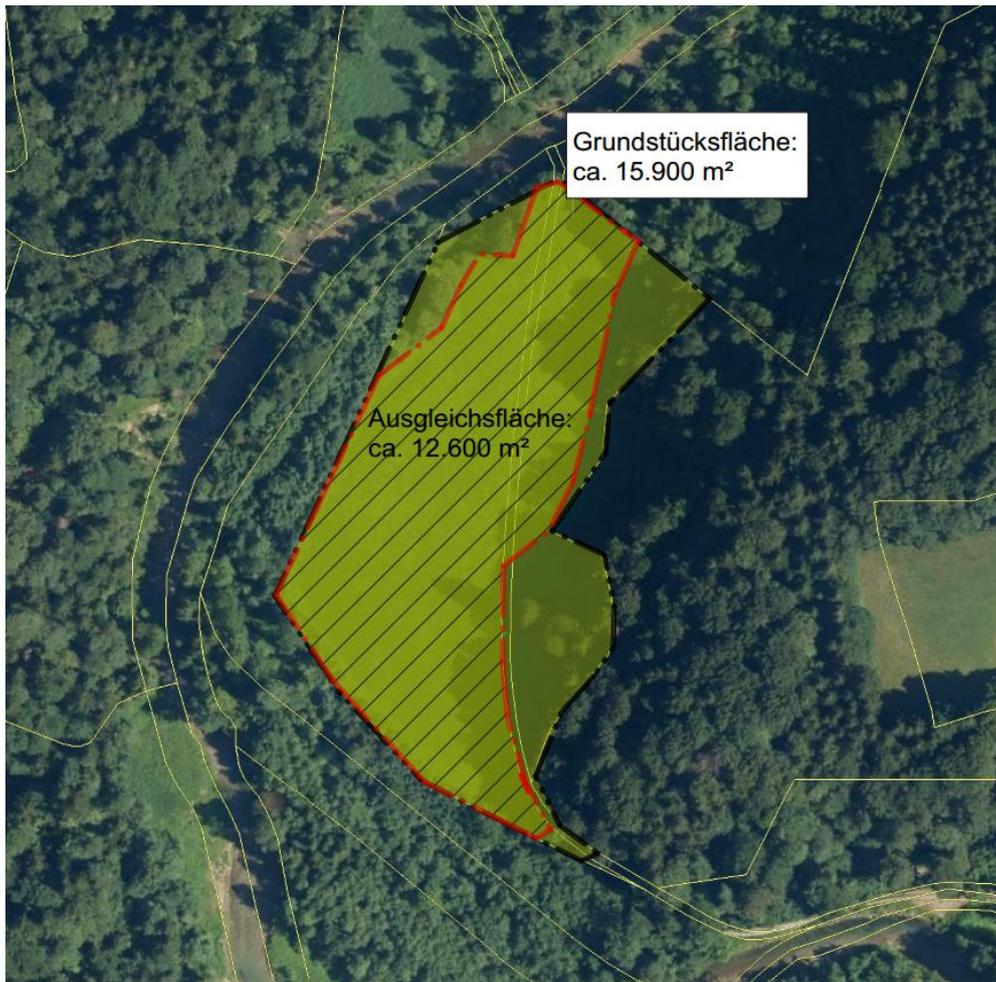


Die Wiesenfläche kann als Intensivgrünland (G11) eingestuft werden.

Auf der Wiesenfläche soll sich durch eine zweischürige Mahd im Jahr mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland entwickeln (G212).

Erster Schnittzeitpunkt erst nach dem 15. Juni. Der zweite Schnittzeitpunkt liegt nach dem 1. September. Das Mahdgut muss abgefahren werden und kann als Heu genutzt werden. Keine Düngung und keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche.

Planausschnitt:



Die Berechnung der Ausgleichsfläche sieht folgendermaßen aus:
Von der Grundstücksfläche wird der Waldanteil abgezogen.
Der Rest der Fläche (Wiese) wird mit dem Faktor 0,5 angerechnet.
 $12.600 \text{ m}^2 \times 0,5 = 6.300 \text{ m}^2$

Durch die Extensivierung der Wiesenfläche mit einem anrechenbaren Faktor von 0,5 ist der Ausgleichsbedarf von **6.097 m²** erfüllt.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereitzustellen. Sie wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Irschenberg dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster gemeldet.

Die Ausgleichsfläche wurde am 04.09.2018 mit Herrn Faas von der der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Miesbach besichtigt und die Maßnahme vorabgestimmt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

In einer Voruntersuchung wurden sämtliche mögliche angebundenen Standorte im Gemeindegebiet überprüft.

Dabei wurde festgestellt, dass keine der Flächen, die alternativ untersucht wurden sich für die Ansiedlung eines Transportunternehmens in der benötigten Größe eignen.

Für die Fläche des Bebauungsplanes wurde deshalb vom Anbindeziel des LEP abgesehen

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) verwendet.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurde der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) herangezogen.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal – argumentative Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Irschenberg verwendet.

Die Bewertung des Schutzgutes Boden und Wasser erfolgte teilweise anhand folgender Datenquelle:

- Baugrunduntersuchung Errichtung einer Hallenanlage für Transportgewerbe in Buchbichl durch Diplom Geologe Herr Krenski und Mag.rer.nat. Geologie Herr Frauscher aus Aschau im Chiemgau vom 30.07.2018
- schalltechnische Untersuchung "Emissionskontingentierung Gemeinde Irschenberg Bebauungsplan Sondergebiet Transporte" nach DIN 45691 des Sachverständigenbüros "MÜLLER-BBM", vom 17.12.2018

Zur Beurteilung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wurde teilweise die FFH-Vorprüfung des Büros Umwelt und Planung, Bearbeitung J.Steil vom Juni 2018 herangezogen.

Die Bestandsaufnahme im Planungsgebiet fand im September 2017 sowie am 28.08.2018 statt.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken gab es nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Generell ist es sinnvoll die Überwachung auf solche Umstände zu konzentrieren, die bereits dem Umweltbericht zu Grunde lagen und bei denen Prognoseunsicherheit besteht.

Unerwartet können aufgrund der differenzierten Bodenverhältnisse dann Folgeeffekte eintreten, wenn die Versickerungsleistung der Böden im Baugebiet nicht den Erwartungen entspricht. Entsprechende erforderliche Versickerungseinrichtungen wie Versickerungsschächte sind dann eventuell nachzurüsten.

Weiterhin soll auf den geplanten Ausgleichsflächen nach einer Frist von ca. 5 Jahren überprüft werden, ob die vorgesehenen Pflegemaßnahmen zur Erreichung des jeweiligen Entwicklungszieles der Flächen dienen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Betroffenheit der Schutzgüter ist aus nachfolgender Tabelle abzulesen

Schutzgut	Baubed. Auswirkung	Anlagebed. Auswirkung	Betriebsbed. Auswirkung	Ergebnis bez. auf die Erheblichkeit
Boden	hoch	mittel	mittel	hoch
Wasser / Oberflächengewässer	keine	keine	keine	keine
Wasser / Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Pflanzen / Tiere	gering	gering	keine	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / nat. und künstl. Beleuchtung	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	keine	keine	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, sowie Orts- und Landschaftsbild nicht unproblematisch, aber durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen trotzdem lösbar sind. Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen.

Wie unter Punkt 4.1 dargestellt werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes vorgesehen.

Die unter Punkt 4.2. bezeichneten, demnach verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Berechnung und Beschreibung kompensiert.

Die geplante Ausgleichsfläche liegt auf der Flurnummer 1970/2 Gemeinde Irschenberg, Gemarkung Niklasreuth.

Das Grundstück liegt im Leitzachtal und hat eine Flächengröße von 15.900 m². Davon sind ca. 3.300 m² bewaldet. und ca. 12.600 m² als mehrschürige Wiesenfläche genutzt.

Auf der Wiesenfläche soll sich durch eine zweischürige Mahd im Jahr mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland entwickeln (G212).

Erster Schnittzeitpunkt erst nach dem 15. Juni. Der zweite Schnittzeitpunkt liegt nach dem 1. September. Das Mahdgut muss abgefahren werden und kann als Heu genutzt

werden. Keine Düngung und keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche.

Berechnung der Ausgleichsfläche:

Von der Grundstücksfläche wird der Waldanteil abgezogen.

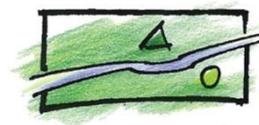
Der Rest der Fläche (Wiese) wird mit dem Faktor 0,5 angerechnet.

$12.600 \text{ m}^2 \times 0,5 = 6.300 \text{ m}^2$

Durch die Extensivierung der Wiesenfläche mit einem anrechenbaren Faktor von 0,5 ist der Ausgleichsbedarf von **6.097 m²** erfüllt.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereitzustellen. Sie wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Irschenberg dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster gemeldet.

Die Ausgleichsfläche wurde am 04.09.2018 mit Herrn Faas von der der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Miesbach besichtigt und die Maßnahme vorabgestimmt.



Umwelt und Planung
S. Schwarzmann
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Münchener Str. 48
83022 Rosenheim
Tel.: 08031-220 51 84
info@umweltundplanung.de

Handwritten signature of S. Schwarzmann.

.....
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann