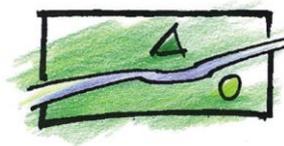


# Umweltprüfung

für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes,  
Gemeinde Irschenberg

Auftragnehmer:



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

Bearbeitung:  
Dipl. Ing. S. Schwarzmann,

Rosenheim, 22.01.2018

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziele der FNP- Änderung

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

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

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 angebotenen Standorte zur Ansiedlung der einheimischen Transportfirma Lettenbicher 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 randliche Eingrünungsmaßnahmen des Planungsgebietes umgesetzt werden.

## 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

### Schutzgut Boden

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 Abflurrinnen 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.

Genauere Aussagen über die Ausbildung der Böden im Bereich des Planungsgebietes liegen nicht vor.

Der Boden im Planungsgebiet wird als intensive Grünlandfläche genutzt. Er ist bisher unversiegelt und kann seine Funktionen wie Grundwasserentstehungsfläche, Puffer, Filter Lebensraum für Bodenlebewesen etc. uneingeschränkt erfüllen.

Durch Bodenaustauschmaßnahmen und durch die Neuversiegelung im Bereich der geplanten Gebäude sowie durch Flächeninanspruchnahme ist das Schutzgut Boden durch die Planung negativ betroffen

Im Änderungsgebiet sind keine Altlasten zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet selbst kommt kein natürliches Oberflächengewässer vor.

Grundwasser:

Zu den Grundwasserverhältnissen im Planungsgebiet liegen keine genauen Daten vor. Aufgrund von vorliegenden Erkenntnissen aus der Bebauung im nahegelegenen Gewerbegebiet Buchbichl kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch die Baumaßnahmen nicht in das Grundwasser eingegriffen wird.

Die Fläche des Plangebietes war bisher als Grünlandfläche genutzt, durch die Versiegelung geht diese für die Grundwasserneubildung verloren.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Baumaßnahme in das Grundwasser eingegriffen wird.

Eine Gefährdung des Grundwassers kann jedoch während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) erfolgen.

Aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung sind mittlere erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Die klimatischen Verhältnisse im Alpenvorland werden laut Landschaftsplan von der 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.

Einflüsse auf das lokale Mikroklima sind gegeben durch die Relief- und Höhenunterschiede im Gemeindegebiet sowie durch die verschiedenen Flächennutzungen. Offene landwirtschaftlich genutzte Flächen wirken in der Regel als Kaltluftentstehungsgebiete.

Talräume sind bei Inversionslagen Kaltluftammelgebiete und Abflußbahnen.

Die betroffene Fläche hat eine gewisse Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Das Planungsgebiet liegt jedoch nicht in einem wichtigen Kaltluftentstehungs oder-abflussgebiet.

Durch die Zunahme der Versiegelung im Planungsgebiet wird die vorhandene Kaltluftproduktionsfläche leicht verringert.

So wird sich die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet insgesamt etwas verschlechtern (Effekt der thermischen Aufheizung).

### **Schutzgut Pflanzen / Tiere**

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 Biotop 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.

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



Im FNP der Gemeinde ist entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Sperlasberg sowie nördlich des Änderungsgebietes eine Schraffur mit der Bezeichnung

"Biotopverbund durch Aufbau von Strauch-und/oder Baumstrukturen anstreben – mögliche Ausgleichsmaßnahme" dargestellt.  
Eine Pflanzung von Bäumen, Sträuchern oder die Anlage von Saumstrukturen im Randbereich des Änderungsgebietes könnte zur Eingrünung des Gebietes beitragen.

Durch die Flächennutzungsplanänderung sind für das Schutzgut Pflanzen / Tiere geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Änderungsgebiet 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.

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

Durch den bestehenden Mischwald ist das Änderungsgebiet von der Bundesstraße aus kaum einsehbar. Von der Ortsverbindungsstraße Sperlasberg aus kann die Fläche voll eingesehen werden.

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

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

### **Schutzgut Mensch**

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 Änderungsgebiet 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.

Die Erholungsnutzung des Gebietes, wird durch die Planung nicht beeinflusst

### **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 vor allem die Wasserversickerungseigenschaften der Böden und damit auch ihre Puffereigenschaften im Hinblick auf den Grundwasserschutz betrifft.

Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Flächennutzungsplanänderung sind nicht zu prognostizieren.

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

Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes leitet sich die "Nullvariante" aus den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Dieser zeigt für den Bereich der Änderungsplanung die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Gelände weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen.

Das Schutzgut Boden und Wasser wäre nicht durch Überbauung sowie Versiegelungen und Flächeninanspruchnahme betroffen.

Die nachteiligen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes würden entfallen, das bisherige Orts- und Landschaftsbild bliebe weiterhin so bestehen.

Das Schutzgut Menschen wäre nicht durch Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase und ev. durch zusätzlichen Lärm durch den Betrieb betroffen.

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

#### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Für die Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Klima /Luft und Orts- und Landschaftsbild kann durch eine Randbepflanzung des Änderungsgebietes ein Beitrag zur Verminderung der Umweltauswirkungen erreicht werden.

Für das Schutzgut Boden und Wasser sind in der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

#### **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Die Berechnung des durch die Bauleitplanung entstehenden 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).

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kein Bebauungskonzept besteht, ist es nicht möglich eine genaue Bilanzierung der Versiegelungsflächen durchzuführen.

In einer groben Abschätzung kann folgender Berechnungsgrundsatz angesetzt werden:

Bei einer Gesamtgröße des Planungsgebietes von ca. 0,76 ha und einer Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad ( $GRZ > 0,35$ ) sowie einem geschätzten Ausgleichsfaktor von 0,6, bzw. 0,8 kann von einem Ausgleichsbedarf von ca. 5.000 bis 6.000 m<sup>2</sup>. ausgegangen werden.

In der Umweltprüfung zur verbindlichen Bauleitplanung muss die Berechnung des Ausgleichs genauer bilanziert und erläutert werden.

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Miesbach vorab abzustimmen.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

In einer Voruntersuchung wurden sämtliche mögliche angebundene 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 Änderungsgebietes wurde deshalb vom Anbindeziel des LEP abgesehen

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

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzbelange.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

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.

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“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung (2007) herangezogen.

Die Bestandsaufnahme im Planungsgebiet fand im September 2017 statt. Schwierigkeiten und Kenntnislücken gab es nicht.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung fehlen noch konkrete Angaben über zu erwartende Umweltauswirkungen.

Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen muss daher auf den Umweltbericht der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen werden.

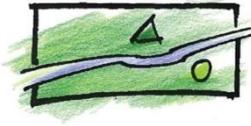
## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung der Flächennutzungsplanung stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar. Bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch/Lärm sind Auswirkungen der Planung zu erwarten, die jedoch durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen lösbar sind.

Die weiteren Schutzgüter sind eher geringfügig betroffen.

Wie unter Punkt 4.1 dargestellt sind einige Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorgesehen.

Die unter Punkt 4.2. bezeichneten, demnach eventuell verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen müssen in einer detaillierteren Planung untersucht und bilanziert werden.



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

*S. Schwarzmann*

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