

# Bebauungsplan 1. Änderung – „Rainbach I“

## Gemeinde Kirchdorf

### Legende

rot = Text angepasst

grün = Text neu ergänzt

~~entfällt~~ = Text entfällt

## UMWELTBERICHT

1. Fassung (Vorentwurf): 12.12.2023

2. Fassung (Entwurf):

**Satzung i.d.F.v.**

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Kirchdorf beabsichtigt, für den Ortsteil Rainbach **den bestehenden B-Plan zu ändern**. Davon ausgenommen sind 2 vorhandene Hofstellen, sowie 2 Einzelgrundstücke. Der Ortsbereich soll ansonsten komplett als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden. Dabei ist die Ausweisung neuer Bauflächen in einem Gesamtumfang von ca. 1,3 ha überwiegend an der Gemeindestraße vorgesehen. Nördlich der Bauflächen ist durchgehend ein mindestens 4 m breiter Grünstreifen angedacht, der den neuen Ortsrand bildet und einen Übergang zu den Grünlandflächen bis zum Rainbach schafft. Ferner sind 2 vorhandene Obstwiesen (Fl.Nr. 390, 398/7) zu erhalten, die deshalb als private Grünflächen festgesetzt werden. Grund für die Ausweisung ist die Schaffung von Wohnmöglichkeiten für junge ortsansässige Familien als gezielte Maßnahme gegen Abwanderungen und Überalterung des Ortes. Prinzipiell soll die bestehende lockere Struktur aus Einzel-Wohnhäusern mit großzügigen Gärten erhalten bleiben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll außerdem zur Ausweisung eines ca. 1,7 ha umfassenden Gewerbegebietes (inklusive Erschließung) südlich der Gemeindestraße dienen. Dieses wird durch öffentliche bzw. private Grünstreifen an den Rändern gut eingegrünt. Die Erschließung erfolgt über das bestehende gemeindliche Straßennetz bzw. über eine neu anzulegende Stichstraße. Grund für die Planung eines Gewerbegebietes ist, dass auf Flächennutzungsplanebene vom Ursprungsplan aus 1977 bis einschließlich der 8. Änderung im gesamten Gemeindegebiet keinerlei Gewerbeflächen ausgewiesen worden sind. Dieser Mangel wurde nun mit der bereits genehmigten 9. Änderung, welche die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet, behoben. Einheimische Unternehmen sollen damit die Möglichkeit der Betriebsumsiedlung erhalten, aber auch für Neuansiedlungen von Firmen soll die Fläche zur Verfügung stehen. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung des Landkreises Mühldorf wird die geplante Ausweisung positiv bewertet, da Betriebsabwanderungen vermieden sowie Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen werden und die Gemeinde wettbewerbsfähig bleibt. Gemäß Regionalplan liegt Kirchdorf an einer überregionalen Entwicklungsachse, ist jedoch nicht als zentraler Ort eingestuft.

Mit dem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen geschaffen werden.

## 2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan Südostoberbayern (in Kraft seit 01.07.2002) und Informationen bzw. Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde verwendet. Ferner wurde der Grünbestand vor Ort aufgenommen, bewertet und entsprechende Festsetzungen zur Erhaltung getroffen.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), da dieser eine Gleichbehandlung von Vorhaben ermöglicht und die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar gemacht wird.

Die Gemeinde Kirchdorf besitzt einen mit Bescheid der Regierung von Oberbayern genehmigten Flächennutzungsplan vom 05.04.1977. Seitdem sind 9 Änderungen genehmigt worden. Die 9. Änderung, welche als Grundlage für diesen Bebauungsplan dient, wurde am 08.11.2005 vom Landratsamt Mühldorf genehmigt. Ursprünglich waren sowohl der geplante Gewerbebestandort als auch die Neubauf Flächen im MD als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

### 3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 3.1 Räumliche Einordnung

Das insgesamt ca. 9,5 ha umfassende Planungsgebiet befindet sich ca. 1 km nördlich von Haag. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die B 12 gebildet, die nördliche Grenze durch den Rainbach. Weiter im Norden sowie im Osten erfolgt mit landwirtschaftlich genutzten Flächen der Übergang in die freie Landschaft. Westlich des geplanten Gewerbegebietes befinden sich ebenfalls Ackerflächen sowie in ca. 200 m Entfernung eine Kiesgrube. Es liegt **ca. 20 m** von der B 12 entfernt, was der **neuen** Anbauverbotszone **von 20m** entspricht. Südlich der B 12 befinden sich weitere Gewerbe- sowie Landwirtschaftsflächen.

#### 3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich liegt das Planungsareal noch in der Untereinheit 052 "Isen-Sempt-Hügelland" im Bereich des sogenannten "Haager Schottertals". Südlich grenzt die Untereinheit 038 "InnChiemsee-Hügelland" an. Das Gelände im Geltungsbereich und in westliche bzw. östliche Richtung ist relativ eben. Nördlich des Rainbaches hingegen steigt es an. Das Haager Schottertal wird durch mineralische Grundwasserböden gekennzeichnet. Feinsandige, z. T. kiesführende Lehme bestimmen die in Ost-Westrichtung verlaufende Talebene; Schwemmböden charakterisieren die Talauen des Rainbaches. Die Grenze wird durch die Gemeindestraße gebildet.

### 3.3 Klima / Luft

Das Klima des Standortes kann als landkreistypisch bezeichnet werden, als Besonderheit des Haager Schottertals ist lediglich die Westwindzügigkeit hervorzuheben. Ferner fließt am Hang nördlich des Rainbaches nachts Kaltluft abwärts, die sich dann am Boden des Talraumes sammelt.

### 3.4 Wasser

In sandigen Kiesen von 20-50 m Mächtigkeit befinden sich mäßige Grundwassermengen. Das vom Brunnen des Marktes Haag und von den Privaten genutzte Grundwasserstockwerk des Jungtertiärs wird großräumig von bindigen, grundwasserstauenden Moränensedimenten überlagert und damit von dem oberen, nur lokal in den kiesigen Schichten der Moräne ausgebildeten Grundwasserstockwerk getrennt.

Ein Trinkwasserbrunnen mit den entsprechenden Schutzgebietszonen befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m von der westlichen Grenze des geplanten Gewerbegebietes. Ein weiterer Brunnen existiert südlich der B 12, in ca. 300 m Entfernung.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches fließt der aus Quellen und Bächen der Altmoräne gespeiste Rainbach in Richtung Inn. Er ist z.T. mit Ufergehölzen (Erle, Weide, Obstbäume), größtenteils jedoch mit einem artenarmen Hochstaudensaum bewachsen. Das Gewässer ist nicht in der Biotop- oder Artenschutzkartierung erfasst.

Laut Regionalplan befindet sich das Areal faktisch im Überschwemmungsgebiet des Rainbaches. Nach einer Berechnung der überschlägigen Abflussverhältnisse auf der Basis der bestehenden Geländehöhen durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schreiben vom 21.07.2005) liegt der überplante Bereich jedoch nicht darin. Es wird aber darauf hingewiesen, dass in einem außergewöhnlichen, über ein 100 jähriges Hochwasser hinausgehendem Hochwasserereignis trotzdem mit Überschwemmungen des Areals gerechnet werden muss. Lt. Bürgermeister Haslberger sind jedoch seit der Verlegung des Rainbaches 1980 keine Überschwemmungen bekannt.

### 3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Die Potentielle Natürliche Vegetation im Areal ist der Grauerlen- bzw. Erlen-Eschen-Auwald. Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der Umgebung überwiegend Flächen mit geringer Bedeutung. Dies sind die Ackerflächen auf dem Areal des künftigen Gewerbegebietes, die bestehende Bebauung sowie die Grünlandflächen südlich des Rainbaches. Letztere weisen jedoch im Zusammenhang mit dem Gewässer Entwicklungspotential auf. Kleinflächig sind auch Gebiete mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt vorhanden, und zwar zwei Streuobstwiesen innerhalb des Ortes, sowie ein Teil der bestehenden, gut eingewachsenen Gärten. Hervorzuheben sind außerdem einige markante Einzelbäume (Hof-Linde auf Fl.Nr. 389, Baumgruppe auf Fl.Nr. 387, Birkengruppe auf Fl.Nr.

397). Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte II und III a des BayNatSchG und gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden jedoch nicht einbezogen. Die Kiesgrube westlich des Planungsareals wird noch genutzt und befindet sich außerdem nicht mehr im Einflussbereich. Der Rainbach selbst ist derzeit als eher naturfern zu bezeichnen, besitzt aber ebenfalls erhebliches Entwicklungspotential.

### 3.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Ortsbild ist im überwiegenden Teil als typisch dörflich zu bezeichnen. Das nähere Umfeld stellt sich als relativ homogene Agrarlandschaft dar, während die weitere Umgebung recht abwechslungsreich gestaltet ist. Grund dafür ist besonders das hügelige Relief im Süden und Norden, sowie der Ausblick auf Waldbestände und Siedlungen, die sich mit Feldern und Wiesen abwechseln. Von einigen Standorten bestehen reizvolle Sichtbeziehungen, so z.B. auf die Haager Burg und verschiedene Kirchtürme. Weitere besondere landschaftsprägende oder kulturhistorische Elemente sind nicht vorhanden. Laut Regionalplan hat das Gebiet weder eine besondere Bedeutung für die Erholung, noch liegt es in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

### 3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsareals bestehen diverse Vorbelastungen. Zum einen sind die Lärm- und Abgasimmissionen von der B 12 zu nennen. ~~Die Trasse der Autobahn BAB 94 ist auf der derzeitigen Bundesstraße B 12 geplant, was weitere Belastungen verursachen wird.~~ Ferner existiert auf FLNr. 394 eine Schlosserei, die durch Säge-, Schweiß- und Bohrarbeiten Lärm verursacht. Des Weiteren befindet sich auf FLNr. 384/4 ein landwirtschaftlicher Fachhandel mit Kühltechnikwerkstatt. Geräuschrelevant sind hier v.a. Be- und Entladearbeiten, Reinigungsprozesse und die Bewegungen von Liefer- und Kundenfahrzeugen. Insgesamt ist jedoch aufgrund der Betriebszeiten von einer relativ ungestörten Nachtruhe auszugehen. Weitere Angaben sind der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Greiner aus Gauting vom 28.03.2006 zu entnehmen. Westlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzend liegt eine Altlastenfläche (ehemalige Mülldeponie). Bedeutende Sach- oder Kulturgüter sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

## 4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

### 4.1 Dorfgebiet

Mit der Realisierung des Baugebietes sind kaum Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Flächen bringt zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt und neue Versiegelung mit sich. Das Schutzgut Klima/Luft wird nicht beeinflusst, da die Neubauf Flächen bezogen auf die relativ freie Umgebung nur einen geringen Umfang haben. Beeinträchtigungen

des Grundwassers sind nicht zu erwarten. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird über Mulden auf den Grundstücken versickert. Da die Bedeutung des überwiegenden Teils der Flächen selbst für den Naturhaushalt eher gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Eine Obstwiese kann komplett erhalten werden, die andere wird z.T. beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird durch die Neubebauung nur in geringem Maß beeinträchtigt, da westlich und östlich bestehende Bebauung angrenzt und im Norden der Hang eine Einsehbarkeit verhindert.

#### 4.2 Gewerbegebiet

Mit der Realisierung des Baugebietes sind kaum Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Flächen bringt zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Derzeit offene, bewachsene Flächen werden in großen Teilen versiegelt bzw. durch hohe Nutzungsintensität stark verdichtet, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann. Das Schutzgut Klima/Luft wird nicht beeinflusst, da sich in der näheren Umgebung keine größeren Verdichtungsräume befinden. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll über Mulden versickert werden, wofür nach Aussage des Landratsamtes Mühldorf, Abteilung für Wasserwirtschaft keine Genehmigung erforderlich ist. Die angrenzenden Trinkwasserschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da verschmutzte Wässer ordnungsgemäß über Kanäle abzuleiten sind. Da die Bedeutung der Flächen selbst für den Naturhaushalt eher gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Eine maßgebliche Beeinträchtigung erfolgt hinsichtlich des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Es sind zwar keine herausragenden Strukturen vorhanden, jedoch ist das Gelände von allen Seiten weit einsehbar. Verstärkend wirkt hier, dass das Gewerbegebiet mehr oder weniger in der freien Landschaft liegt bzw. im Norden Wohnbebauung angrenzt. Die Blickbeziehungen vom Ort in Richtung Süden können weitgehend erhalten werden. Die ehemalige Mülldeponie hat aufgrund ihrer Entfernung ebenfalls keinen Einfluss auf das künftige Gewerbegebiet. Für die geplante Ausweitung der gewerblichen Flächen nach Westen in einem Bebauungsplan "Rainbach II" ist jedoch eine Erkundung der Altlastenfläche angezeigt.

#### 4.3 Immissionen

Gemäß der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Greiner, Gauting vom 28.03.2006 bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, sofern die in der Untersuchung errechneten, maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die einzelnen Teilflächen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ferner ist in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass bei den einzelnen Bauanträgen ebenfalls Gutachten zum Nachweis der Einhaltung der Pegel

vorzulegen sind. Außerdem sind entsprechende Festsetzungen zur Luftschalldämmung bzw. zu fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen zu treffen.

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen**

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, z.B.

### 5.1 Dorfgebiet

- maßvolle bauliche Erweiterung überwiegend zwischen bestehender Bebauung und direkt an der Gemeindestraße, d.h. die Erschließung ist größtenteils vorhanden
- Ausschluss bestimmter, störender oder mit Gefahr verbundenen Nutzungen
- größtenteils Erhalt bestehender Streuobstwiesen
- Anlage einer mindestens 4 m breiten privaten Eingrünung nach Norden, Westen und Osten als neuer Ortsrand und Übergangsbereich in die Landschaft
- Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke zur Verbesserung der Freiflächenqualität
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone
- wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen und Garagenvorplätzen zur Minderung des Versiegelungsgrades
- sockellose Einfriedungen um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu verhindern

### 5.2 Gewerbegebiet

- Ausweisung des Gewerbegebietes in einem naturschutzfachlich wenig wertvollen Bereich
- Ausschluss bestimmter übermäßig störender bzw. mit Gefahr verbundenen Nutzungen
- breite private bzw. öffentliche Eingrünung des gesamten Areals mit heimischen Bäumen und Sträuchern zur Minderung der Einsehbarkeit, Schaffung von Lebensraum und Gliederung der Landschaft
- Festsetzung eines Pflanzstreifens zwischen neu entstehenden Grundstücken als Vernetzungsstruktur
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone
- Durchgrünung der Gewerbeflächen, Stellplätze und Erschließungsstraße mit heimischen Gehölzen
- wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen zur Minderung des Versiegelungsgrades
- sockellose Einfriedungen um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu verhindern.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Da das Areal als Gewerbe- bzw. Dorfgebiet ausgewiesen wird, ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

### 6.1 Dorfgebiet

Für das MD ist eine maximale GRZ von 0,6 ohne Nebenanlagen festgesetzt, d.h. es erfolgt eine Einordnung in Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Aufgrund der derzeitigen Nutzung sind die Eingriffsflächen überwiegend als Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaft einzuordnen. Der Kompensationsfaktor liegt somit zwischen 0,3 und 0,6. Aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere durch den Eingrünungsstreifen, wird ein Faktor an der Untergrenze von 0,3 für angemessen gehalten. Lediglich für die Eingriffe auf den Flurstücken 387 und 393 wird der Faktor auf 0,35 erhöht, da hier zu einem geringen Teil Obstwiesen betroffen sind. Für die neuen Erschließungsstraßen wird ebenfalls ein Faktor von 0,35 angesetzt. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche ist der Grünstreifen in Abzug zu bringen.

Flurstück	Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleichsbedarf
387/T	450 qm	0,35	160 qm
393/T	1.920 qm	0,35	670 qm
<del>396/T</del> 393 / T	5.990 / 560 qm	0,3 / 0,35	1.800 / 200 qm
398/T	4.740 / 1.160 qm	0,3 / 0,35	1.425 / 405 qm
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.470 qm</b>		<b>4.660 qm</b>

**Insgesamt berechnet sich also ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 4.660 qm.** Die Ausgleichsflächen werden auf folgenden Grundstücken der Gemarkung Berg erbracht: 387/T (160 qm), 393/T (2.670 qm) **und 398/T (1.830 qm)**. Die im Norden vom Rainbach begrenzten Flächen werden derzeit als intensives Wirtschaftsgrünland genutzt und sind relativ eben. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch Pflanzung von standorttypischen Einzelbäumen sowie Gehölzgruppen am Gewässer und entlang des Feldweges. ~~Auf Fl.Nr. 396 ist eine weitere Obstwiese anzulegen. Ferner werden hier einige Uferaufweitungen bzw. Uferabflachungen hergestellt.~~ Die verbleibenden Flächen werden als extensives Grünland entwickelt, um den Nährstoffeintrag in den Rainbach zu verringern. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist somit nicht gestattet. Die Wiesen sind zweimal jährlich nach dem 15.07. zu mähen, dabei ist das

Mahdgut abzutransportieren.

## 6.2 Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet ist eine maximale GRZ von 0,75 festgesetzt, d.h. es ist ebenfalls eine Einordnung in Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) vorzunehmen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist das Areal als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu bezeichnen.- Der Kompensationsfaktor liegt somit zwischen 0,3 und 0,6. Nach der Abwägung der Beeinträchtigungen gegen die Bedeutung der Fläche und die Minderungsmaßnahmen wird ein Faktor im mittleren Bereich mit 0,45 festgesetzt. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind die Eingrünung inklusive der Anbauverbotszone, sowie der bestehende Feldweg im Nordosten in Abzug zu bringen, d.h. es verbleibt eine Eingriffsfläche von ca. 17.250 qm (**Erweiterung Baufenster nicht berücksichtigt**). Nach Multiplikation

mit dem Faktor 0,45 berechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. **7.760 qm**.

~~Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf Fl.Nr. 396 (7.825 qm) Gemarkung Berg erbracht. Das Grundstück wird im Norden vom Rainbach begrenzt, ist relativ eben und wird derzeit als intensives Wirtschaftsgrünland genutzt. Die Aufwertung erfolgt analog 6.1.~~

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf folgenden Flurstücken innerhalb und außerhalb des Plangebietes erbracht. Die Flächen außerhalb des Plangebiets sind grau hinterlegt. Für die einzelnen Flächen werden auf dem Bebauungsplan Festsetzungen festgelegt. Die Aufwertung der Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt analog 6.1.

Flurstück	Gemarkung	Ausgleichsbedarf
396/T	Berg	4.918 qm
162/1 T	Kirchdorf	280 qm
396/6 T	Berg	370 qm
242 T	Berg	506 qm (1a) 889 m <sup>2</sup> (1b)
396/7 T	Berg	310 qm
549 T	Kirchdorf	508 qm
396/13	Berg	1.024 qm
398/11	Berg	290 qm
398/7 T	Berg	416 qm
398/8 T	Berg	235 qm
<b>Gesamtfläche</b>		<b>9.746 qm</b>

## 7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens wird im Bereich des Gewerbegebietes v.a. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt, sowie Flächenverbrauch in der freien Landschaft und Versiegelung betrieben. Jedoch ist die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt derzeit relativ gering. Die weiteren Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Im Bereich des Dorfgebietes sind die wesentlichsten Auswirkungen Flächenverbrauch und Versiegelung. Ferner werden Teile bestehender Obstwiesen entfernt. Mit der geplanten Eingrünung erfolgt jedoch auch eine gewisse Aufwertung, da hier vertikal wirkende Grünstrukturen geschaffen werden, die positive Wirkung auf das Landschaftsbild haben, sowie zur Lebensraumvernetzung beitragen. Schließlich werden für die Eingriffe angemessene Ausgleichsflächen festgesetzt und durch entsprechende Aufwertungsmaßnahmen die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen: d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings ist dann die Abwanderung von Gewerbebetrieben und der damit einhergehende Verlust bzw. die Verhinderung der Neuschaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde zu befürchten, wodurch die wirtschaftliche Entwicklung Kirchdorfs und seine Wettbewerbsfähigkeit gehemmt wird. Ferner ist im Ortsbereich die Abwanderung von jungen Einheimischen zu befürchten, was zum Verlust einer gesunden Sozialstruktur führen kann.

Die zur Ausweisung neuer Bauflächen im Ortsbereich vorgesehenen Standorte erscheinen günstig, da sich die Flächen überwiegend direkt an der bestehenden Straße befinden, d.h. quasi schon erschlossen sind. Ferner liegen sie überwiegend zwischen vorhandener Bebauung, d.h. der Ort selbst wird nicht nach außen vergrößert.

Das Gewerbegebiet grenzt zwar im Osten und Westen an die freie Landschaft, was entgegen dem Ziel der Raumordnung steht, eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Es ist jedoch im Norden an einen Siedlungsbereich angeschlossen. Ferner besteht bereits eine Vorbelastung durch die angrenzende Bundesstraße B 12. Des Weiteren ist das überplante Areal auch von der Nutzung und Beschaffenheit von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Ein weiterer Faktor, der für diesen Standort spricht, ist die gute Verkehrsanbindung an überörtliche Straßen, so dass keine Verkehrsbewegungen durch Wohnorte nötig sind. Standorte innerhalb des Kerngebietes von Kirchdorf sind aufgrund der beengten Dorflage, sowie der bewegten

Topographie unbrauchbar, und in anderen Ortsteilen der Gemeinde stehen keine alternativen geeigneten Flächen zur Verfügung. Die Frage nach einem alternativen Standort ist somit hinfällig. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen schlüssig - Alternativen werden deshalb nicht vorgeschlagen.

## **8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)**

Zur Ermittlung der bestehenden Schallemissionen der bereits ansässigen Gewerbebetriebe sowie von der B 12 und der daraus abzuleitendem zur Verfügung stehenden Emissionskontingente für das neue Gewerbegebiet wurde vom Büro Greiner, Gauting eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt (28.03.2006). Weitere fachspezifische Gutachten bzw. technische Verfahren sind bisher nicht für erforderlich gehalten worden. Die Altlastenfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches - hier sind eventuell Maßnahmen bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Rainbach II" erforderlich.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden (gem. § 4c BauGB). Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltqualität abzusehen sind, kann auf ein Monitoring verzichtet werden. Die Gemeinde wird jedoch prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Eingrünung und Ausgleichsflächen umgesetzt werden.

## **9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Es ist geplant, den Ortsteil Rainbach als Dorfgebiet auszuweisen und im Zusammenhang damit Neubauf Flächen zu schaffen. Diese sollen Wohnzwecken, insbesondere für Ortsansässige, sowie zur Umsiedlung / Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe dienen. Die Ausweisung erfolgt größtenteils auf Flächen geringer ökologischer Wertigkeit. Ferner soll südlich an den Ort grenzend eine größere Gewerbeausweisung erfolgen, um die lokale Wirtschaft zu stärken und als Gemeinde langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben. Diese Ausweisung befindet sich ebenfalls in einem Gebiet von geringer ökologischer Bedeutung nördlich der Bundesstraße B12. Das Areal wird durch eine massive Eingrünung an allen Seiten in die Umgebung eingebunden, so dass die Landschaftsbildbeeinträchtigung gemindert wird. Trotzdem bedeuten beide Vorhaben Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, so dass Ausgleichsflächen erforderlich werden. Diese Ausgleichsflächen werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches im Norden

des Ortes zur Verfügung gestellt und durch Pflanz- und Extensivierungsmaßnahmen ökologisch aufgewertet. Sie entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellen aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

## UMWELTBERICHT

1. Fassung (Vorentwurf): 12.12.2023

2. Fassung (Entwurf):

**Satzung i.d.F.v.**

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den .....

.....  
Daniela Reingruber  
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Kirchdorf, den .....

.....  
Christoph Greißl  
1. Bürgermeister