

## **BEGRÜNDUNG**

### **Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Das in der Ergänzungssatzung einbezogene Areal umfasst ca. 1.685 qm im südwestlichen Teil der Fl.Nr. 400 und befindet sich am östlichen Ortsrand von Rainbach. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche wird im Süden von bestehender Bebauung (Hofstelle) begrenzt. Im Westen ist durch den derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplan ebenfalls eine Neubebauung vorgesehen. Derzeit schließen jedoch hier, wie auch an der Nord- und Ostseite, als Intensivgrünland genutzte Flächen an.

Naturräumlich liegt das Planungsareal in der Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“ im Bereich des sogenannten „Haager Schottertals“. Das Gelände im Geltungsbereich und in westliche bzw. östliche Richtung ist relativ eben. Nördlich des Rainbaches hingegen steigt es an. Schwemmböden charakterisieren die Talauen des Rainbaches bis zur Gemeindestraße.

Das Klima des Standortes kann als landkreistypisch mit einer gewissen Westwindzügigkeit als Besonderheit des Haager Schottertals bezeichnet werden. Ferner fließt am Hang nördlich des Rainbaches nachts Kaltluft abwärts, die sich dann am Boden des Talraums sammelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 20 m in nördliche Richtung entfernt fließt der aus Quellen und Bächen der Altmoräne gespeiste Rainbach in Richtung Inn. Er ist mit einigen 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 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, auch wenn seit der Verlegung des Rainbaches (1980) keine Überschwemmungen bekannt sind.

Potentielle Natürliche Vegetation im Areal ist der Grauerlen- bzw. Erlen-Eschen-Auwald. Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch angrenzend ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung (Intensivgrünland, Bebauung). Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Der Rainbach selbst ist derzeit als eher naturfern zu bezeichnen, besitzt aber Entwicklungspotential. Es werden demzufolge keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen.

Das Ortsbild ist im betreffenden Bereich als typisch dörflich zu bezeichnen. Ein ausgeprägter grüner Ortsrand ist derzeit nicht vorhanden. 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. Es besteht eine Blickbeziehung zum Kirchturm von Berg. 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. Es besteht für den Satzungsbereich eine gewisse Vorbelastung durch die Lärmimmissionen von der B 12. Das genaue Maß dieser Belastung ist zwar nicht untersucht, jedoch kann man wohl davon ausgehen, dass durch die vorgelagerte Bebauung keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein werden.

#### Auswirkungen der Neuausweisung, Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsbedarf

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei der vorliegenden Satzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 anzuwenden. 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 das Areal als Dorfgebiet ausgewiesen wird, ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

Mit der Realisierung des Baugebietes sind kaum Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt und neue Versiegelung mit sich. Das Schutzgut Klima/Luft wird nicht beeinflusst, da es sich bei dem Vorhaben lediglich um den Neubau eines Wohngebäudes handelt. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird über Mulden auf dem Grundstück versickert. Da die Bedeutung des gesamten Satzungsbereiches für den Naturhaushalt eher gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Das Landschaftsbild wird durch die Neubebauung kaum beeinträchtigt, da südlich bestehende Bebauung angrenzt und im Norden der Hang eine Einsehbarkeit verhindert.

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

- Erschließung über eine bestehende Hofstelle, wo bereits eine Umfahrt vorhanden ist
- Ausschluss bestimmter, störender oder mit Gefahr verbundenen Nutzungen
- Anlage einer 4 m breiten privaten Eingrünung nach Norden und Osten als neuer Ortsrand und Übergangsbereich in die Landschaft
- Festsetzung einer größeren privaten Grünfläche an der Westseite, die zur Grünvernetzung in Nord-Süd-Richtung beiträgt
- 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 Einfriedung um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu verhindern.

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 ist die Eingriffsfläche als Gebiet 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. Dies entspricht auch dem festgesetzten Faktor für das im Bebauungsplan „Rainbach I“ ausgewiesene, benachbarte MD. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche ist die private Grünfläche in Abzug zu bringen, d.h. sie umfasst ca. 725 qm. Multipliziert mit dem Faktor 0,3 ergibt sich demnach ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 220 qm.

Die Ausgleichsfläche wird auf einem 5 m breiten Streifen entlang des Rainbaches im nordöstlichen Teil von Fl.Nr. 404 erbracht. Die Fläche wird derzeit als intensives Wirtschaftsgrünland genutzt und ist relativ eben. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch Pflanzung von standorttypischen Einzelbäumen sowie einer Gehölzgruppe. Die verbleibende Fläche wird als extensives Grünland entwickelt, um den Nährstoffeintrag in den Rainbach zu verringern. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist somit nicht gestattet. Die Wiese ist zweimal jährlich nach dem 15.07. zu mähen, dabei ist das Mahdgut abzutransportieren. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

#### Umweltbericht

Für Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind lt. § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB (Eingriffsregelung) anzuwenden. Es ist ebenso eine Begründung entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizulegen, die Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung beschreibt. Es ist jedoch nicht von der hier folgenden Nr. 1 die Rede, die den Umweltbericht umfasst. Anwendungsvoraussetzung für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB ist u.a., dass durch sie nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird. Sie ist im Zusammenhang mit der gesetzgeberischen Entscheidung zu sehen, dass für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchzuführen ist. (vgl. Krautzberger / Söfker „Baugesetzbuch mit BauNVO – Leitfaden mit Synopse“ 7. Auflage, S. 538)