

# Änderung Bebauungsplan

---

## **Sondergebiet Berg** **Gemeinde Kirchdorf** Landkreis Mühldorf am Inn



## **Umweltbericht**

---

- Planträger:** Gemeinde Kirchdorf  
Dorfstraße 4  
83527 Kirchdorf
- Vorhabenträger:** Karl Unterhaslberger  
Holz 11  
83527 Berg b. Kirchdorf
- Planungsgebiet:** Teilbereich der Flurnummer 359/2  
Gemarkung Berg  
Landkreis Mühldorf am Inn
- Planung:** Sabine Löw-Wurmannstetter  
Landschaftsarchitekturbüro  
Hangweg 6  
83361 Kienberg
- Stand 29.05.2018

# Umweltbericht

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Das bestehende Gebäude wird im Moment vom Antragsteller als Verwaltungsgebäude für das eigene Unternehmen (Firma Unterhaslberger, Abschleppdienst) genutzt. Aus sicherheitstechnischen Gründen, soll das bestehende Gebäude aufgestockt werden und u. a. eine Betriebsleiterwohnung (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) eingebaut werden. Es werden dabei keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Ausführliche Erläuterungen siehe Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 1.

### 1.2 Lage und aktuelle Nutzung des Planungsgebietes

Das Grundstück von Firma Unterhaslberger, mit der Flurnummer 359/2 liegt im Ortsteil Berg, Gemarkung Berg, Gemeinde Kirchdorf, Landkreis Mühldorf am Inn. Der Änderungsbereich beschränkt sich auf die Grundfläche des bestehenden Verwaltungsgebäudes, mit eine Größe von ca. 700 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude befindet sich auf einem ehemaligen Kasernen-Areal, das auch jetzt schon von der Fa. Unterhaslberger genutzt wird. Das gesamte Areal ist eine ebene Fläche. Sie liegt auf ca. 620 m über NN. Das Gelände außerhalb des Areals fällt nach allen Seiten.

Im Norden und Osten grenzt Wald an, im Süden und Westen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## Lageplan (ohne Maßstab)



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

Nach Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchzuführen. Es ist darzustellen, wie sich der Eingriff auf Natur und Landschaft auswirkt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung es gibt und welche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Er dient der Information der Öffentlichkeit und der Behörden und ist somit Grundlage für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Der Umweltbericht muss im Bauleitplanverfahren in Abwägung aller Belange berücksichtigt werden.

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Ziele des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes in der momentan gültigen Form aufgeführt:

Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP (Stand 08/2013)

**3.1 Flächensparen**

**(G)** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Regionalplan (Stand 2002, Fortschreibungen)

Nachfolgende Ziele aus dem Regionalplan stellen eine wichtige Grundlage für den Bebauungsplan dar:

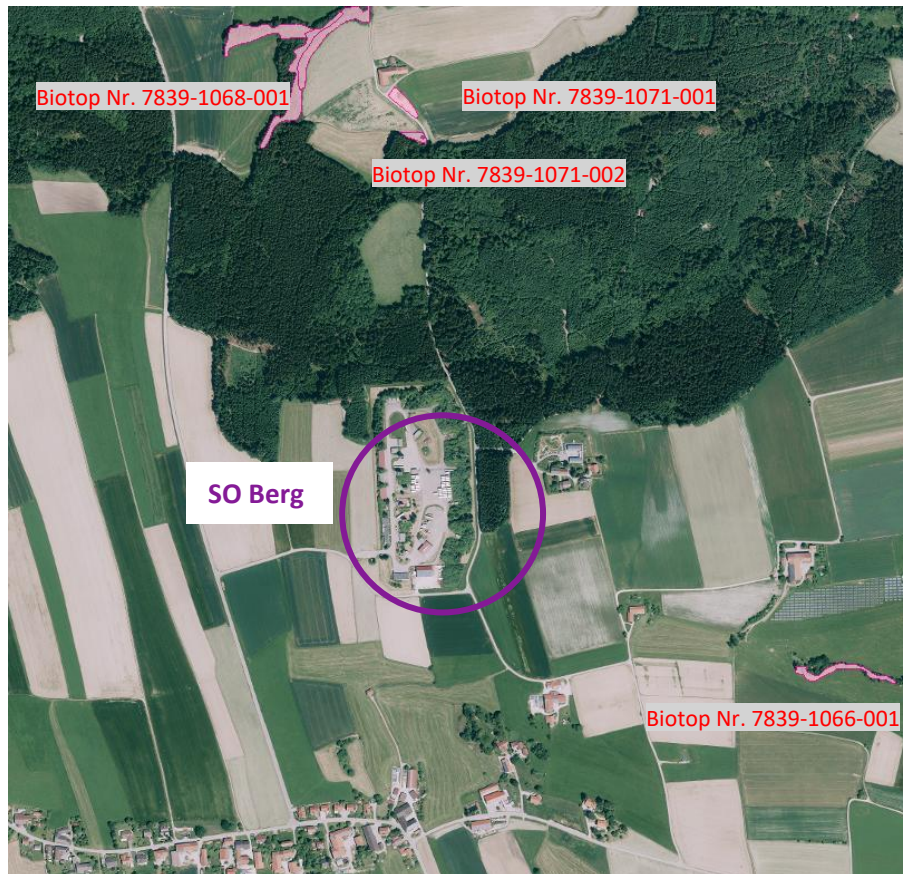
**BI, 2 Z Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft**

Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur

Im Planungsgebiet liegen keine Flächen, die gem. BNatSchG oder BayNatSchG geschützt sind. Es sind auch keine Gebiete vorhanden, die europarechtlich unter Schutz stehen wie FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete. Im näheren Umkreis des Planungsgebietes liegen verschiedene Biotop der bayerischen Biotopkartierung (Flachlandkartierung) mit den Nummern 7839-1068-001, 7839-1071-001, 7839-1071-002, 7839-1066-001. Die Biotop liegen außerhalb des Plangebietes und sind von der Planung nicht betroffen.

## Ausschnitt Planungsgebiet



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

Die Einstufung des Zustandes der Flächen wird nach der Bedeutung der Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen, Mensch, Natur/Landschaftsbild und Kultur/Sachgüter) vorgenommen. Es werden der Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Im Rahmen dieser Planung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, deshalb werden - in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf - die Auswirkungen auf die Schutzgüter in reduziertem Umfang dargestellt.



**Östlicher Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes**

#### **SCHUTZGUT BODEN**

Der Boden im Umgriff des Gebäudes ist größtenteils versiegelt.  
Durch die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes wird keine zusätzliche Fläche versiegelt.

**Durch die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes, sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.**

#### **SCHUTZGUT WASSER**

Es befindet sich kein Oberflächengewässer im Planungsbereich, die Fläche liegt in keinem Wasserschutzgebiet.  
Durch die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes wird keine zusätzliche Fläche versiegelt.

**Durch die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes, sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.**

### **SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT**

Da keine versiegelten Flächen hinzukommen, ist keine Beeinträchtigung der lokalklimatischen Gegebenheiten zu erwarten.

**Durch die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes, sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.**



**Nördlicher Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes**

### **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Durch die bestehenden Versiegelungen und die intensive Nutzung der bestehenden Grünflächen sind keine außergewöhnlichen Artenvorkommen zu erwarten.

Nördlich des bestehenden Gebäudes stehen eine Birke, eine Fichte und ein Obstgehölz (Halbstamm). Der Obstbaum bleibt erhalten, Birke und Fichte werden aufgrund der Aufstockung des Gebäudes entfernt.

**Durch die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes, sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als sehr gering einzustufen.**

### **SCHUTZGUT MENSCH**

#### *Erholung*

Durch die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### *Emissionen*

Im Bereich des Planungsgebietes gibt es bereits Emissionsquellen, wie der Betrieb des Abschleppdienstes und landwirtschaftliche Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken.

Durch die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes wird keine zusätzliche Emissionsquelle geschaffen.

**Durch die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes, sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.**

### **SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD**

Die bestehenden Gebäude besitzen unterschiedliche Höhen, im gesamten Areal gibt es Gebäude mit Höhen über 6-10 m. Daher wird sich die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes nicht zusätzlich nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Zudem wird das Grundstück im Norden, Süden und Osten durch Gehölze in den Landschaftsraum eingebunden, auch die Westseite ist größtenteils eingegrünt. Diese Gehölze sind nicht von der Baumaßnahme betroffen und werden erhalten.

**Durch die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes, sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.**

### **SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER**

Es ist nicht zu erwarten, dass das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch die Baumaßnahmen betroffen ist.

Generell ist anzumerken, dass beim Bautätigkeiten entdeckte Bodendenkmäler, nach DschG Art. 8 Ab. 1-2 der Meldepflicht unterliegen, sie müssen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

**Durch die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.**

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

Durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Vorbelastung der Schutzgüter gegeben. Es ist nicht zu erwarten, dass sich diese Vorbelastung durch die geplanten Baumaßnahmen erhöhen wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebäude bzw. das gesamte Areal weiterhin von der Firma Abschleppdienst Unterhaslberger genutzt werden, allerdings unter schwierigen Bedingungen, hinsichtlich der Sicherheit des Geländes.



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

### **4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen nötig, da durch die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

### **4.2 Ausgleichsmaßnahme/Ersatzpflanzungen**

Das gesamte Areal weist bereits versiegelte Flächen auf, es kommen keine zusätzlichen Versiegelungen hinzu. In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf ist die Anwendung der Eingriffsregelung somit nicht nötig.

Wie unter Punkt 2 aufgeführt, werden im Rahmen der Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes eine Birke und eine Fichte entfernt. Dafür sind nachfolgende Ersatzpflanzungen durchzuführen:

Um das bestehende Lebensraumangebot zu verbessern, werden südlich des Gebäudes auf dem Baugrundstück 2 Obstbäume gepflanzt. Pflanzqualität Hochstamm, unter Verwendung traditioneller und regionaler Sorten. Der Pflanzabstand beträgt 8 bis 12 m.

Die Obstbäume sind gegen Verbiss zu schützen. Es kann eine begrenzte Düngung z. B. mit Festmist durchgeführt werden. Darüber hinaus ist der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden nicht gestattet.

Bei den Obstbäumen sind ein Pflanzschnitt und regelmäßige Pflegeschnitte durchzuführen.



## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Firma Unterhaslberger Abschleppdienst, daher wurden keinen Standortalternativen geprüft.

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

Als Grundlage zur Umweltprüfung diene 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).

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung der Schutzgüter sowie als Datenquelle dienten nachfolgende Unterlagen:

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN Web)
- Geologische Karte M 1:25.000 (Bayerisches Geologisches Landesamt)

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Entfällt.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Betroffenheit der Schutzgüter und die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes sind aus nachfolgender Tabelle abzulesen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	keine	keine	keine	keine Erheblichkeit
Wasser-Oberflächengewässer	keine	keine	keine	keine Erheblichkeit
Wasser-Grundwasser	keine	keine	keine	keine Erheblichkeit
Klima und Luft	keine	keine	keine	keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	sehr gering	sehr gering	sehr gering	sehr geringe Erheblichkeit
Mensch	keine	keine	keine	keine Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	keine	keine	keine	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine Erheblichkeit

Durch die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes werden keine zusätzliche Flächen versiegelt, die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen, Mensch, Natur/Landschaft und Kultur/Sachgüter werden gering bzw. nicht beeinträchtigt.

Oberflächengewässer sind von der Baumaßnahme nicht betroffen.

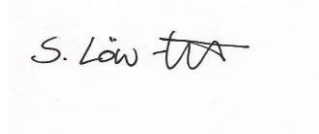
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf ist keine Berücksichtigung der Eingriffsregelung nötig, es werden 2 Obstbäume gepflanzt, unter Verwendung traditioneller und regionaler Sorten.

Kirchdorf, den .....

.....  
Alfons Linner, 1. Bürgermeister

## PLANUNG

Sabine Löw-Wurmannstetter  
Landschaftsarchitekturbüro  
Hangweg 6  
83361 Kienberg-Holzhausen  
Tel 08628/987-685  
Fax 08628/987-587  
Mobil 0170-2818368  
s.loew-wurmannstetter@t-online.de



.....  
Sabine Löw-Wurmannstetter