

**Original**

**GEMEINDE SCHONSTETT**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7  
"AICHET OST"**

**UMWELTBERICHT**

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 22.06.2011  
Entwurf: 14.05.2012  
geändert: 06.08.2012  
geändert: 09.09.2013  
redaktionell geändert: 11.11.2013

Planung:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695

## **1.0. Einleitung**

### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Geplant ist die langfristige Erweiterung eines bestehenden holzverarbeitenden Betriebs und die Konkretisierung des Sondergebiets Holzverarbeitung in Sondergebiet Holzver- und -bearbeitung, Trockenbau, Dachdeckerei, um im Betrieb auch umfangreichere Dienstleistungen im Rahmen der Holzverarbeitung anbieten zu können und auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu bleiben. Die Erweiterung erfolgt ausschließlich nach Süden auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen abgewandt zu den Biotopen.

### **1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

- Erhalt der Biotope im Norden und Osten
- Bauverbotszonen an der RO 35 und St 2079
- weiterhin Darstellung als Sondergebiet, um dem Landesentwicklungsprogramm zu entsprechen
- Erhalt bestehender Bäume und Baum- und Strauchgruppen
- Beachtung der Sichtdreiecke an der RO 35 und an der St 2079
- 20 m Pufferstreifen zur Gunzenhamer Achen, soweit noch nicht bestehendes Betriebsgelände

## **2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

### Schutzgut Mensch

Der Betrieb bietet für eine Reihe ortsansässiger Handwerker eine ortsnahe Arbeitsmöglichkeit. Mit einer vorausschauenden Betriebsplanung kann auf Unabwägbarkeiten in betrieblichen Entwicklungen schnell reagiert und Arbeitsplätze gesichert oder sogar neu geschaffen werden. Ohne rasche Betriebsentwicklungsmöglichkeiten können Arbeitsplätze gefährdet werden.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die überplanten Flächen sind bis auf eine bestehende Baumreihe, die erhalten wird, und die Pflanzen im Garten der Betriebsleiterwohnung frei von Baum- und Strauchbewuchs. Der

nördliche Planungsteil ist bereits vollständig bebaut und versiegelt. Einige Randpflanzungen werden als zu erhaltend festgesetzt. Die Planung hat auf die Vegetationsbestände nördlich und östlich davon keinen Einfluss auf die anschließende Fauna und Flora, da sie von der bestehenden Bebauung oder Versiegelung, die nicht verändert wird, vollständig abgeschirmt wird. Für die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen dem Gewerbebetrieb und der Staatsstraße, die in Zukunft bebaut werden können, wird ein Ausgleich geschaffen. Die saP-Vorprüfung stellt sicher, dass auch bei weiteren Baumaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Tierwelt gegeben sind. Eine Bachmuschel-Untersuchung ergab, dass keine Bachmuscheln vorhanden sind.

#### Schutzgut Boden und Wasser

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen können zwar langfristig teilweise versiegelt werden, die Flächen werden dann jedoch nicht mehr gedüngt. Für die Wasserrückhaltung bzw. gleichmäßige Versickerung unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften stehen jedoch dann zukünftig die 20 m bzw. 15 m breiten Grünstreifen zwischen Bebauung und Staats- bzw. Kreisstraße zur Verfügung. Ein konkret geplantes Rückhalte- und Absetzbecken ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Die Lage des Rückhaltebeckens wurde so gewählt, dass kein erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand betroffen ist. Im Bereich des Gehölzbestandes an der Gunzenhamer Achen kann die Leitung gebohrt oder am Rande des Banketts zur Kr RO 35 gelegt werden.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die Erweiterungsflächen sind bereits im Norden und Westen sowie teilweise im Osten von Bebauung umgeben. Eine weitere Unterbrechung von Kaltluftschneisen erfolgt damit nicht. Die Erweiterungsflächen sind keine Entstehungsflächen von Frisch- oder Kaltluft.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Die Baugebietsfläche wird bereits von allen vier Seiten von Baugebietseinrichtungen geprägt. Durch die Baugebietserweiterung entstehen keine zusätzlichen Gebäudeansichten in Richtung freier Landschaft. Außerdem ist die Fläche im Norden und Osten von umfangreichen Baum- und Strauchbestand abgeschirmt, der als Biotop auch dauerhaft erhalten bleibt. Im Westen und Süden ist eine intensive Eingrünung geplant.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen. Das Schutzgut Sachgüter wird aufgewertet durch die Ausweisung als Sondergebiet und die Bebaubarkeit.

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

Eine weitere Entwicklung des Betriebs wäre nicht möglich und damit die bestehenden Arbeitsplätze gefährdet. Der Betrieb müsste sich einen neuen Standort suchen und die überwiegend ortsansässigen Mitarbeiter müssten einen weiten Arbeitsweg in Kauf nehmen. Die Betriebsgebäude müssten unter Umständen anderweitig genutzt werden.

### **4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **4.1. Vermeidung und Verringerung**

- keine weitere Entwicklung in Biotopflächen nach Norden und Osten
- umfangreiche Eingrünung
- Wandhöhe, Firsthöhe und Grundflächenzahl nicht größer als beim Bestand
- Durchführung einer saP-Vorprüfung (siehe Begründung) und deren Beachtung bei Bau-  
maßnahmen
- 20 m Pufferstreifen zur Gunzenhamer Achen, soweit nicht bereits bestehendes Betriebs-  
gelände.

#### **4.2. Ausgleich**

Für den Eingriff wird ein Ausgleich von 0,42 ha vorgenommen.

### **5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten mussten nicht untersucht werden, da der bestehende Betrieb nur hier sinnvoll erweitert werden kann und eine Erweiterung nach Norden und Osten aufgrund der Biotope und der Achen sowie nach Westen aufgrund der RO 35 nicht möglich war. Eine Sicherung des Betriebs ist nur am bestehenden Betriebsstandort möglich. Außerdem ist die Planungsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellt.

## **6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

keine Schwierigkeiten und keine Kenntnislücken

## **7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Gemeinde Schonstett wird die festgesetzten Ausgleichsflächen jährlich kontrollieren.

## **8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung und zusammenfassende Erklärung**

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Planung zu erwarten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sowie während der öffentlichen Auslegung kamen Einwendungen im Wesentlichen nur von der Unteren Naturschutzbehörde, die jedoch von der Gemeinde nicht in allen Punkten mitgetragen werden. Die Gemeinde hat hier wie folgt abgewogen:

Die naturschutzrechtlichen Einwände zur Wertigkeit des Gebietes (landschaftliches Vorbehaltsgebiet gem. Regionalplan B.I.3.1., Widerspruch zu den Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzprogrammes, unzureichende Pufferzonen zu geschützten Lebensräumen) wurden im Gemeinderat am 09.09.2013 ausführlich diskutiert und dazu ein Beschluss gefasst. Der Gemeinderat ist nach wie vor der Meinung, dass die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellte Fläche nicht den Forderungen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets widerspricht, da die Planfläche zu den landschaftlich bedeutenden Flächen im Norden und Nordosten vollständig mit rechtskräftigen Baugenehmigungen bebaut und die hierzu notwendigen Verkehrs- und Betriebsflächen versiegelt sind (Betriebsgebäude, Kraftwerk usw.). Die Erweiterungsfläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten ist, befindet sich zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und zwei stark befahrenen Straßen (St 2079 und Kr RO 35). Von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann hier auf keinen Fall gesprochen werden. Auch ein Widerspruch zu den Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzprogramms kann nicht erkannt werden, da die Flächen, die an ökologisch bedeutende Flächen grenzen, bereits mit Genehmigung vollständig bebaut und versiegelt sind. Eine weitere Bebauung ist nur in Richtung der stark frequentierten St 2079 und der Kr RO 35 möglich, die beide das Baugebiet begrenzen; nach Westen grenzt Bebauung bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Zu den im Osten befindlichen ökologisch wertvollen Flächen wird, soweit noch nicht bebaut, ein ökologisch

wertvoller Pufferstreifen angelegt, der in Zukunft verhindert, dass Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft in den Bach gelangen können. Dadurch wird die ökologische Situation wesentlich verbessert. Wo bereits mit Baugenehmigung bebaut ist, kann kein Pufferstreifen angelegt werden. Nachdem sämtlicher erhaltenswerter Baumbestand als zu erhaltend festgesetzt wurde (bis auf einige Bäume im Betriebsgelände), kann durch die Gesamtplanung sichergestellt werden, dass europäische Vogelarten nicht beeinträchtigt werden. Für die Bachmuschel wurde inzwischen eine Untersuchung durchgeführt, die ergab, dass keine Beeinträchtigung durch die Planung gegeben ist.

Das Regenrückhalte- und Absetzbecken wird nachrichtlich so korrigiert, dass kein Eingriff in den Gehölzbestand notwendig ist, im Übrigen nur einige Gartengehölze und zwei Birken. Im Bereich des Gehölzbestandes an der Gunzenhamer Achen kann die Leitung gebohrt oder am Rande des Banketts zur Kr RO 35 gelegt werden.

Begründung und Umweltbericht werden diesbezüglich, wie auch bezüglich der sonstigen Abwägung, noch ergänzt.

Ein Pflegekonzept wurde erstellt und dem Gemeinderat durch Bürgermeister Fink vorgelegt und erläutert.

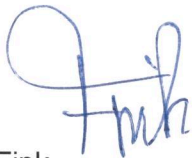
Die Höhere Landesplanungsbehörde erklärte ihre Zustimmung, wenn die Flächen weiterhin als Sondergebiet dargestellt werden.

Inzwischen wurden mehrere Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde geführt und deren Belange weitgehendst im Bebauungsplan berücksichtigt.

*ausgefertigt:*

Schonstett, 2. 01. 14

Rosenheim, 11.11.2013



Fink  
Erster Bürgermeister



Huber Planungs-GmbH