

# Legende:



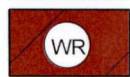
GE Gewerbegebiet §8 BauNVO



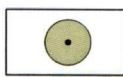
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



MD Dorfgebiet § 5 BauNVO



WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO



Baum Bestand



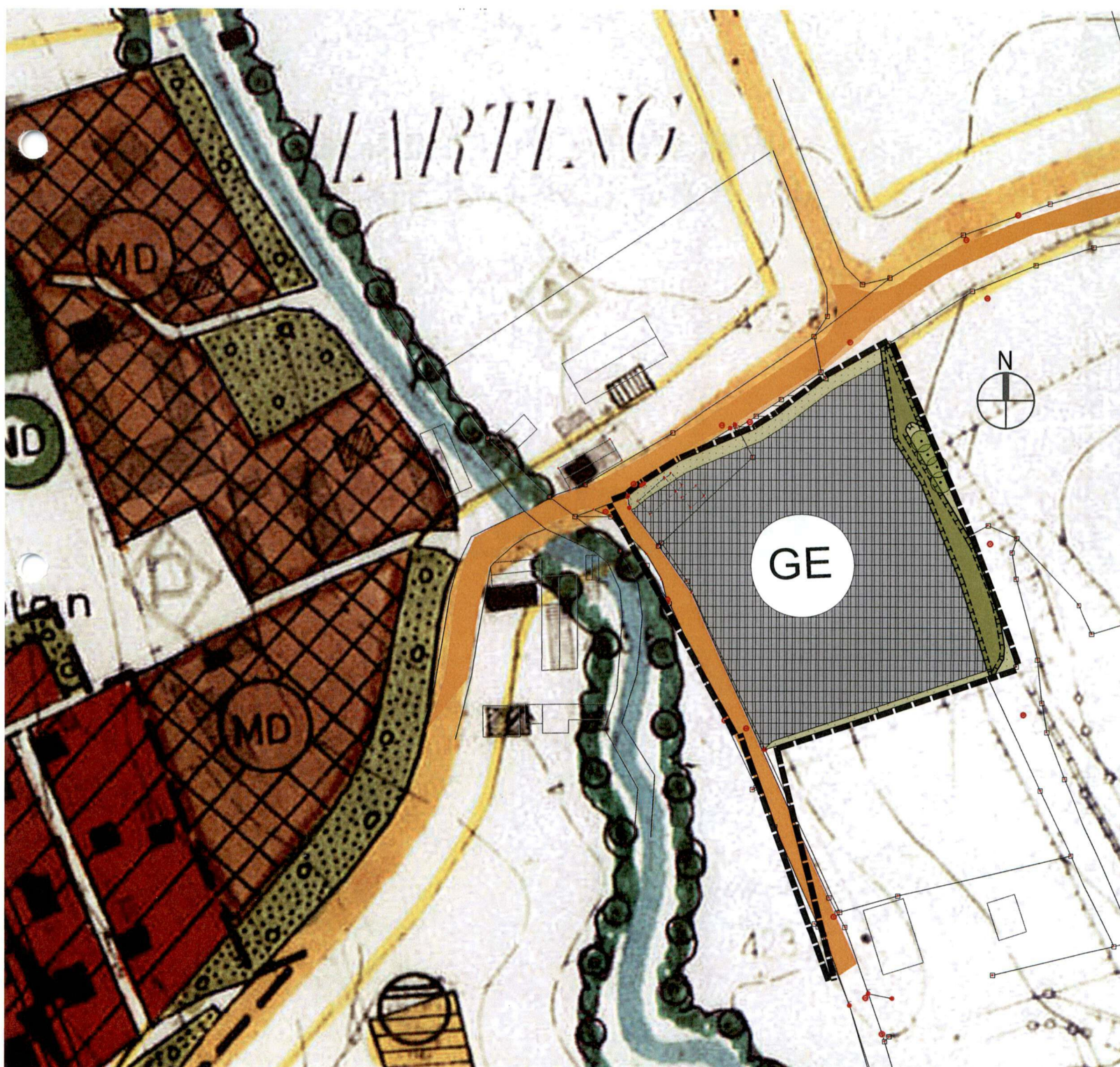
sonstige Grünfläche  
(Schutzstreifen, für das Ortsbild bedeutsame Grün-und Freiflächen)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz  
von Natur und Landschaft



Grenze des räumlichen Geltungsbereich  
(12.Änderung)





# 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

(Bebauungsplan Nr. 36  
Gewerbegebiet "Harting Süd-Ost")



GEMEINDE HELDENSTEIN  
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

M 1:2000

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung aus dem Jahre 2016

Buchbach, den 22.11.2016  
Feststellungsbeschluss 10.10.2017

Der Entwurfsverfasser:



**THALMEIER**  
ARCHITEKTEN

Hauptstraße 3 \* 84428 Buchbach  
Tel.: 08086-1837 \* Fax: 1737  
info@thalmeier-architekten.de  
www.thalmeier-architekten.de



~~Ampfing, den 22.11.2016~~

*Heldenstein, den 20.08.2018*

1. Bürgermeister, Helmut Kirmeier

# 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Bebauungsplan Nr. 36  
'Gewerbegebiet 'Harting Süd-Ost'



**GEMEINDE HELDENSTEIN**  
**LANDKREIS MÜHLDORF A. INN**

## **BEGRÜNDUNG**

Buchbach, den 10.10.2017

Heldenstein, den 10.10.2017

Der Entwurfsverfasser :



Hauptstraße 3  
84428 Buchbach  
Tel. 08086-1837

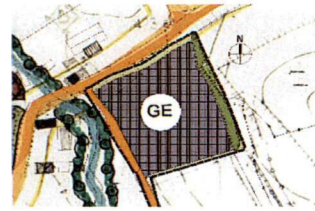
[info@thalmeier-architekten.de](mailto:info@thalmeier-architekten.de)

1. Bürgermeister Helmut Kirmeier

## **1. Vorbemerkung**

Für die Gemeinde Heldenstein besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan mit bisher 11 Änderungen.

Die neuerliche 12. Änderung als Erweiterung dient der Deckung des Bedarfs an Gewerbegrundstücken für kleine - und mittlere Betriebe mit guter Verkehrsanbindung.



## **2. Planänderungen**

Die Gemeinde Heldenstein beabsichtigt am östlichen Ortsrand des Dorfgebietes Harting ein Gewerbegebiet (GE) auszuweisen.

Es handelt sich um eine Fläche von etwa 12.970 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet.

**GE** Das Bauland wird nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

## **3. Lage im Raum**

Harting liegt etwa 700m Luftlinie vom Ortskern Heldenstein entfernt. Die Fläche des Planungsgebiet befindet sich südlich der im Norden verlaufenden Münchener Straße KR MÜ 38 und der im Westen verlaufenden Gemeindestraße entlang des Hartinger Baches.

Östlich grenzt eine Baum-/Strauchhecke an das Gebiet, dahinter landwirtschaftliche Fläche. Ebenso wird das Gebiet im Süden von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt.

Der vorhandene Gehölzstreifen im Osten wird erhalten (Biotop Kartierung Bayern 7740-0109) und um eine Ausgleichsfläche erweitert.

Das Bebauungsgebiet ist im Westen in Hinsicht auf die westlich der Planstraße a liegende(n) Parzelle(n) mit minimalem Anstieg als relativ eben anzusehen und steigt nach Osten- im Anschluss an die Erschließungsstraße stark an. Dadurch eignen sich die östlich dieser Straße liegenden 3 Parzellen für begrünte Pultdächer, die den Ortsrand beschreiben und den Hang optisch aufnehmen.

## **4. Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung**

Umwandlung der bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenen Fläche in ein Gewerbegebiet.



## **5. Erschließung**

Die Straßenerschließung erfolgt von der Gemeindestraße nach Haigerloh (Sportplatz usw.)

Für die Änderungsfläche bestehen Anschlußmöglichkeiten an eine zentrale Wasserversorgung .

Trinkwasserversorgung durch die Stadtwerke Waldkraiburg über das gemeindliche Wasserleitungsnetz.

Abwasserbeseitigung durch zentrale Entwässerungseinrichtung über das Kanalnetz der Gemeinde Heldenstein mit Anschluss an die Kläranlage. (Mischwasserkanal)

Auf die Verlegung und den Bestand von möglichen Erdkabeln (Strom , Telefon, etc. ), Leitungen , Wasser- und Kanalleitungen ist Rücksicht zu nehmen.

Die Stromversorgung des Gebietes wird durch das vorhandene Versorgungsnetz der -Bayernwerk AG - gewährleistet.

## **6. Natur und Landschaft**

Im Planungsgebiet bestehen außer der östlichen Baum-/Strauchhecke keine ökologisch wertvollen Strukturen.

Zur Einbindung der geplanten, baulichen Nutzung in die Umgebung sind grünordnerische Maßnahmen erforderlich, um zusammen mit der baulichen Struktur eine harmonische bauliche und landschaftliche Verknüpfung zu erhalten.

Das Gebiet erhält im Norden und Süden eine Randeingrünung sowie die Ergänzung des Grünzuges im Osten.

Zur Sicherung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes soll ein Grünordnungsplan und Umweltbericht zusammen mit dem Bebauungsplan erstellt werden.

## **7. Immissionsschutz**

Durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

## **8. Schallschutz**

Aufgrund der ca. 250 m nördlich verlaufenden Autobahntrasse der A94 München -Passau sowie ins Besondere in Bezug auf die bestehende Bebauung soll ein Schallschutzgutachten erstellt werden, das Emissionen und Immissionen ermittelt und festlegt.

## 9. Denkmalschutz

Bei einem Zutage kommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

Buchbach, 10.10.2017

Heldenstein, den 10.10.2017



1. Bürgermeister Helmut Kirmeier



# Verfahrensvermerke Flächennutzungsplan

## (12. Änderung)

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **01.12.2015** die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ~~15. FEB. 2016~~ <sup>15. FEB. 2016</sup> ortsüblich bekannt gemacht.

Heldenstein, den **16. 08. 2018**.....



Kirmeier, 1. Bürgermeister

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 15.12.2016 bis einschließlich 18.01.2017 stattgefunden.

Heldenstein, den **16. 08. 2018**.....



Kirmeier, 1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.12.2016 bis einschließlich 18.01.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Heldenstein, den **16. 08. 2018**.....



Kirmeier, 1. Bürgermeister

### 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Fassung vom 22.11.2016 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 09.04.2018 bis einschließlich 09.05.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **2.9. MRZ. 2018** ortsüblich bekannt gemacht.

Heldenstein, den **16. 08. 2018**.....



Kirmeier, 1. Bürgermeister

## 5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis einschließlich 09.05.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Heldenstein, den 16. 08. 2018



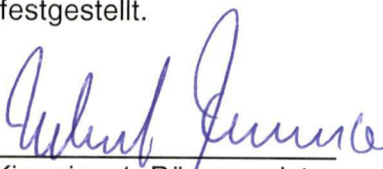
  
Kirmeier, 1. Bürgermeister

## 6. Feststellungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.06.2018 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **10.10.2017** festgestellt.

Heldenstein, den 16. 08. 2018



  
Kirmeier, 1. Bürgermeister


## 7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom **05. SEP. 2018**. Az.: ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

41-BLp 020/16

Mühldorf a. Inn, den 02. MAI 2019



  
Huber, Landrat

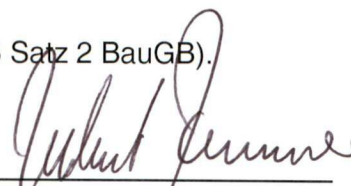
## 8. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 15. OKT. 2018 nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Heldenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Heldenstein, den 27.03.2019



  
Kirmeier, 1. Bürgermeister





# 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

(Bereich GE BBP Nr. 36 'Harting Süd-Ost')



**GEMEINDE HELDENSTEIN**  
**LANDKREIS MÜHLDORF A. INN**

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Buchbach, den 15.03.2019

Heldenstein, den 15.03.2019

Der Entwurfsverfasser :



Hauptstraße 3 \* 84428 Buchbach  
Tel.: 08086-1837 \* Fax: 1737  
info@thalmeier-architekten.de

1. Bürgermeister



## Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB (Bereich Bebauungsplan Nr. 36 „Harting – Süd-Ost“)

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB (Auszug aus BauGB)**

*Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.*

### **1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung**

Die Ausweisung dieses Baulandbereiches erfolgt auf Grund einer allgemeinen Nachfrage und Mangel an Gewerbegrundstücken, für bereits ansässige oder neu zu gründende Gewerbebetriebe, mit guter Verkehrsanbindung, wie es im Gemeindebereich Heldenstein / Ortsteil Harting gegeben ist.

### **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu dem Änderungsgebiet des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt in dem eine Konfliktanalyse zu den Eingriffen in die verschiedenen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch und Kultur- und Sachgüter durchgeführt wurde.

Zudem erfolgte die naturschutzfachliche Bewertung des Planvorhabens und notwendige Kompensationsmaßnahmen wurden festgelegt. Besonders Wert wurde auf die Artenschutzrechtliche Prüfung gelegt, die in Form einer saP vom Umwelt-Planungsbüro in Wurmsham erstellt wurde.

Bei der Umsetzung des Gewerbegebietes sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Oberflächengewässer, Grundwasser und Landschaft werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna, Klima/Luft und Mensch werden als gering beurteilt. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

Durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Anlage einer Eingrünung und einiger Artenschutzrechtlicher Minimierungsmaßnahmen, werden diese Auswirkungen reduziert.

Der Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und innerhalb sowie außerhalb des Planungsgebiets erbracht.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen weder Anregungen noch Stellungnahmen ein. (Sitzung Nr. 6 des Gemeinderates am 05.06.2018)

### **4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.12.2016 bis 18.01.2017





Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden von Seiten der **Regierung von Oberbayern** zu den Belangen „Wasserwirtschaft“, „Orts- und Landschaftsbild“ sowie „Natur und Landschaft“ Stellungnahmen abgegeben.

Die Hinweise bzw. Empfehlungen bzgl. Wasserwirtschaft beziehen sich auf die Hochwasserproblematik im westlichen Bereich des Geltungsbereiches lt. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B IV 5.3 (Z). Hierzu wird eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erbeten. Diese erfolgte im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanaufstellung zu diesem Planungsbereich.

Der Hinweis bzgl. Orts- und Landschaftsbild berührt die landschaftsschonende und umgebungsorientierte Einbindung der Gebäude aufgrund der Ortsrandlage. Diese wird im nachfolgenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Planungsgebiet erörtert.

Bezüglich Natur und Landschaft und der Vereinbarkeit des angrenzenden Biotops mit der Planung wird ebenfalls im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Planungsgebiet eingegangen.

Den Bedenken des **Bayerischen Bauernverbandes** bzgl. zu duldender Immissionen wird im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Planungsgebiet erläutert. Der Eintrag einer Grunddienstbarkeit wird für nicht erforderlich angesehen.

Einzelne Fachstellen des **Landratsamts Mühldorf** haben nachfolgende Einwände vorgebracht.

*Verkehrswesen / Kreistiefbauverwaltung:*

Die vorgeschlagene Einmündung direkt in die Kreisstraße anstatt über die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) kann aus der in der Beschlussvorlage vom 10.10.2017 erörterten Situation nicht ausgeführt werden.

Der Platzbedarf für eine richtlinienkonforme Einmündung der GVS in die KR wird im BBP aufgenommen und entsprechend berücksichtigt.

Auf die Stellungnahmen bzgl. Ortsplanung wird im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Planungsgebiet eingegangen.

Die *Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft* hat Informationen und Empfehlungen bzgl. Schmutz- und Niederschlagswasser, sowie der Lage des westlichen Planungsgebietes im Vorranggebiet Hochwasserschutz des Hartinger Baches. Auf diese Problematik wird ebenfalls im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Planungsgebiet eingegangen.

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** hat empfohlen, die bis dato nicht regulierte Anzahl und Größe der Betriebsleiterwohnungen zu überdenken.

Die Formulierung wird im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Planungsgebiet entsprechend geändert. Der Ausschluss des Einzelhandels wird nicht für erforderlich gehalten.



5.2 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.04.2018 bis 09.05.2018.  
(Sitzung Nr. 6 des Gemeinderates am 05.06.2018)

Die **Regierung von Oberbayern** hat zu den Belangen „Hochwasserschutz“ und „Natur und Landschaft“ Stellungnahmen abgegeben. Diese werden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Planungsgebiet behandelt.

## **5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die Situierung eines Gewerbegebiets sind im Gemeindegebiet derzeit nicht vorhanden. Überwiegend aus Gründen der Grundstücksbeschaffung.

Da der Bedarf und die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken aber vorhanden ist, gibt es zum Aufstellungszeitpunkt dieser Änderung keine Alternative eines geeigneten Gebietes.

Die Fläche eines nördlich des geplanten Gebietes im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiets (südl. der MÜ 40) kann derzeit nicht erworben werden.

Ein weiteres Gebiet könnte nördlich der MÜ 40, westlich der Kläranlage entstehen. Hier konnten auch bereits einzelne Grundstückserwerbe stattfinden.

Lt. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern fehlt hier jedoch der Zusammenhang an bebaute Flächen. Zudem ist diese Fläche derzeit nicht mit dem LEP zu vereinbaren.

Der geplante Geltungsbereich in 'Harting' stellt in Bezug auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes ideale Voraussetzung bzgl. der Verkehrsanbindung dar. Aufgrund der fehlenden Alternativen sieht die Gemeinde keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, die eine harmonische Einbindung der Gebäude in die vorhandene Topografie ermöglichen bzw. fördern.

Alternative Erschließungsmöglichkeiten wurden untersucht. Aufgrund der jedoch verkehrsrechtlich gefährlicheren Variante einer direkten Einmündung in die KR MÜ 38 kam man zu dem Resultat, dass eine direkte Einmündung nicht möglich bzw. sicher ist.

## **6. Satzungsbeschluss**

Diese Zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Feststellungsbeschlusses (Lfd. Nr.89), den der Gemeinderat der Gemeinde Heldenstein am 05.06.2018 für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen hat.

Heldenstein, den 15.03.2019

Gemeinde Heldenstein

Helmut Kirmeier  
1. Bürgermeister





# Bekanntmachung

## **Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Nördlich der Flurstraße“ der Gemeinde Heldenstein**

Mit Bescheid vom 05.09.2018, Az.: 41-Blp020/16 hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Heldenstein (für die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36) genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Heldenstein wirksam.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus der VG Heldenstein (Schulstraße 5a, 84431 Heldenstein) während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr, zusätzlich Dienstag von 14.00 bis 18.00 Uhr sowie Donnerstag von 14.00 bis 17.00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.



Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften, und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Heldenstein geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Heldenstein, 12.10.2018

Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister



Angeschlagen an den Amtstafeln am:  
Abgenommen am:

12.10.2018  
26.03.2019

Heldenstein,  
Unterschrift

27.03.2019  
26

§ 6 Abs. 5 Baugesetzbuch –Bekanntmachung der Genehmigung

B 7





## BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

zum Bebauungsplan Nr. 36 GE „Harting Süd-Ost“ und  
zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber: Gemeinde Heldenstein

1. Fassung vom 22.11.2016

2. Fassung vom 10.10.2017

**Satzung i. d. F. v. 05.06.2018**

## 0 Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	02
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	03
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	04
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	04
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	06
2.1	Schutzgut Boden	07
2.2	Schutzgut Wasser	08
2.3	Schutzgut Flora und Fauna	08
2.4	Schutzgut Klima und Luft	09
2.5	Schutzgut Mensch	10
2.6	Schutzgut Landschaft	10
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	11
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung	11
4.2	Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	12
4.3	Ausgleichsmaßnahmen	13
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
7	Maßnahmen zur Überwachung	15
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
9	Abbildungsverzeichnis	17



## 1 Einleitung

Die Gemeinde Heldenstein beabsichtigt nordöstlich der Dorfmitte im Ortsteil Harting ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. In dem Gewerbegebiet sollen vier Gewerbegrundstücke mit möglichen Betriebsleiterwohnungen angeboten werden.

Im Rahmen der Maßnahme Bebauungsplan Nr. 36 Gewerbegebiet „Harting Süd-Ost“ will die Gemeinde Heldenstein die städtebauliche Ordnung für das neue Gewerbegebiet schaffen.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

### Lage

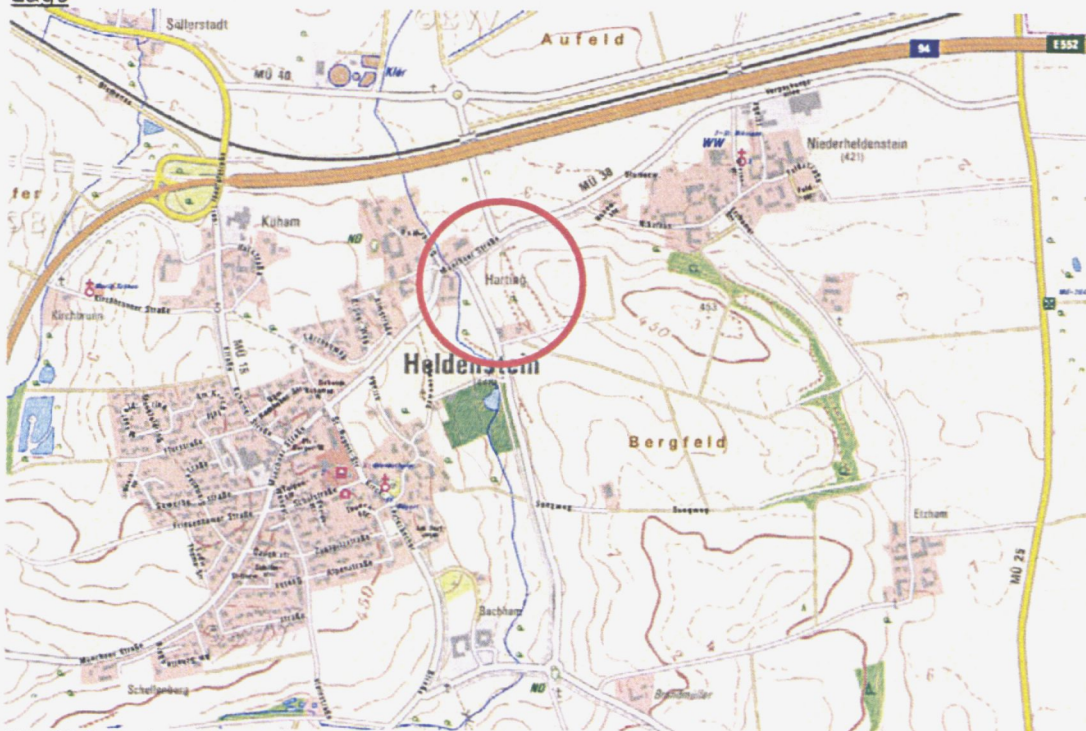


Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet befindet sich nordöstlich des Zentrums von Heldenstein an der Münchner Straße (MÜ 38) und liegt südlich der A94 im Ortsteil Harting. Richtung Osten gelangt man nach Ampfing, Richtung Westen in die Ortsmitte von Heldenstein.

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

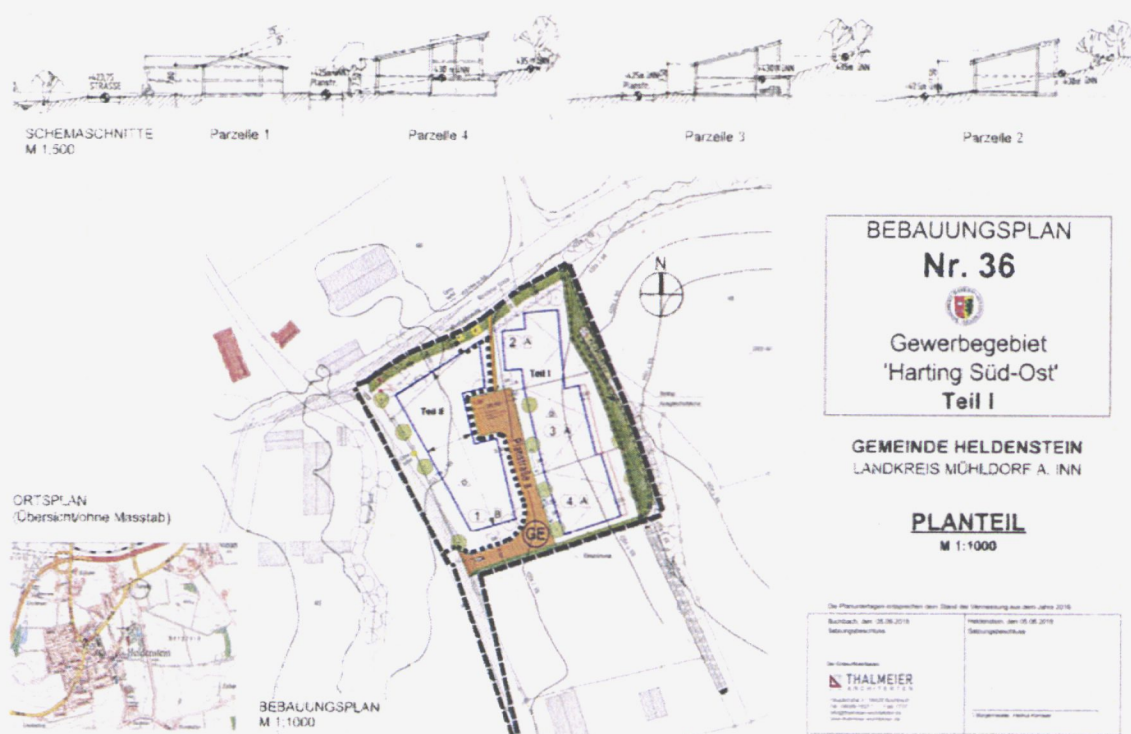


Abb. 02: Bebauungsplan Nr. 36 GE „Harting Süd-Ost“ Teil I

### Inhalt

Die Gemeinde Heldenstein möchte mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Harting Süd-Ost“ zusätzliche Angebote für Gewerbebetriebe schaffen.

Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- Gewerbegebiet mit einer GRZ bis 0,80
- Grünflächen
- Ausgleichsfläche
- Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt insgesamt 12777 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um das Flurstück 489/0 und 488/0 der Gemarkung Heldenstein.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Münchner Straße. Insgesamt werden vier Bauparzellen ausgewiesen. Die Biotopfläche im Osten des Plangebiets wird durch eine Grünfläche, die auch als Ausgleichsfläche festgesetzt wird, ergänzt. Die Eingrünung des nördlichen, östlichen und westlichen Ortsrandes durch einen Grünstreifen bzw. durch die Ausgleichsfläche dient der visuellen Abgrenzung des Gebiets und als Ortsrandeingrünung. Das Baugebiet wird durch Baumpflanzungen gegliedert und aufgelockert.

### Ziele

Hauptziel des Bebauungsplan Nr. 36 GE „Harting Süd-Ost“ ist es, ein attraktives Gewerbegebiet zu schaffen. Das künftige Gewerbegebiet liegt am Ortsrand, bietet aber auch die Nähe zur Ortsmitte von Heldenstein. Die neue Bebauung ermöglicht eine gute Eingrünung. Das vorgesehene Gewerbegebiet soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden.



## 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

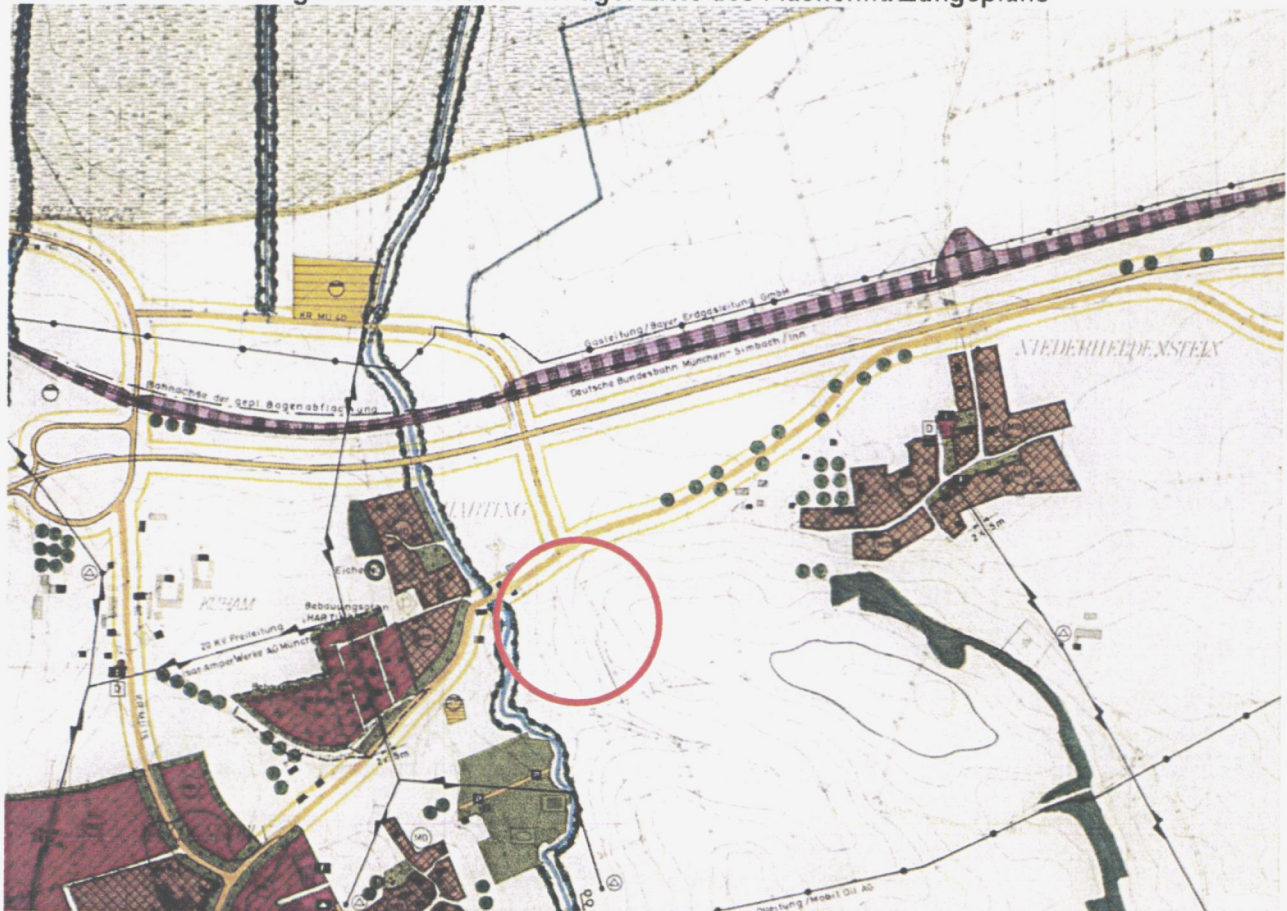


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

### Inhalt

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Außenbereich dargestellt.

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

### Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant. Im Bebauungsplan werden des Weiteren die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze berücksichtigt.



## 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

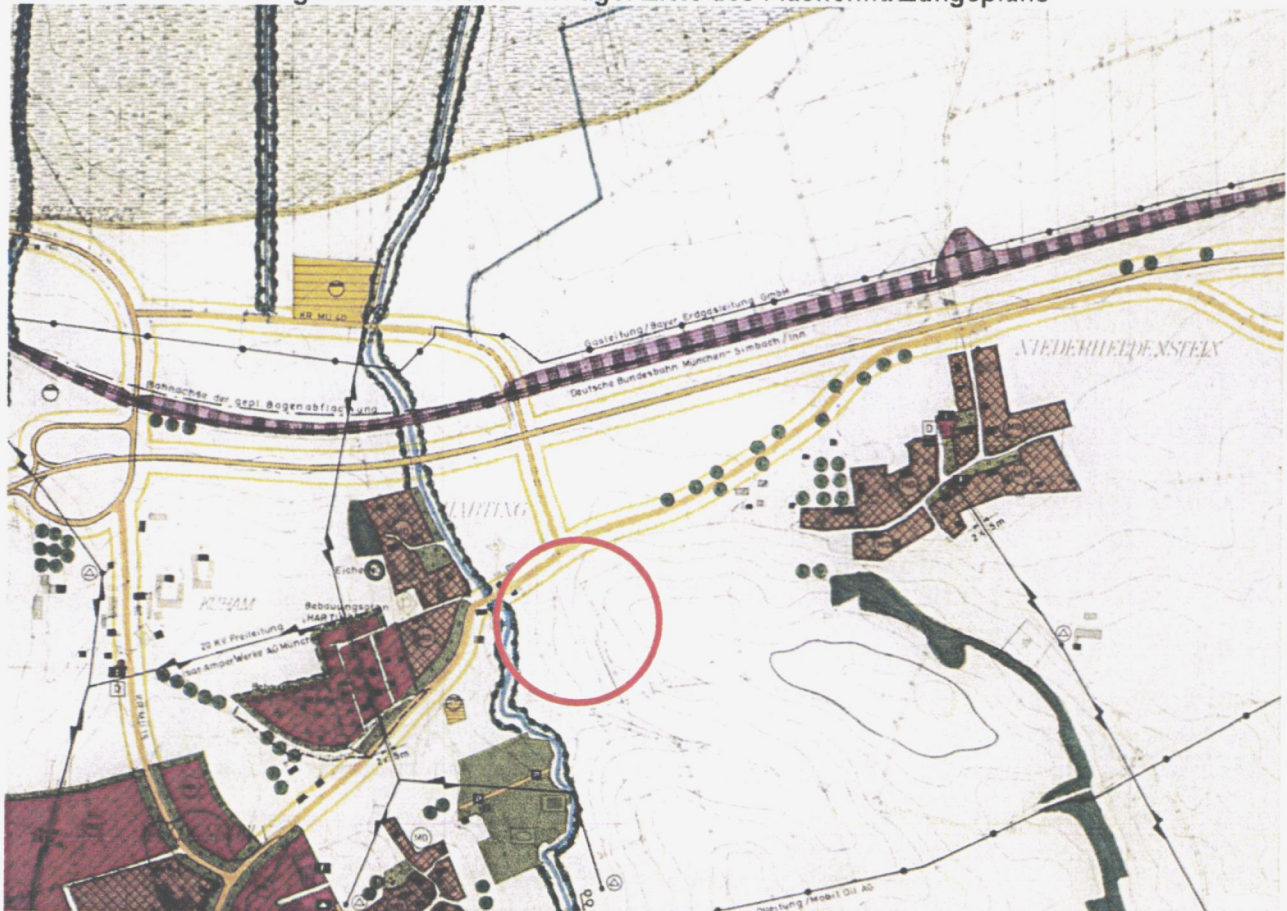


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

## Inhalt

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Außenbereich dargestellt.

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

## Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant. Im Bebauungsplan werden des Weiteren die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze berücksichtigt.





Abb. 04. Rechtskräftiger Landschaftsplan

#### Fachpläne und Gutachten

Für die Gemeinde Heldenstein existiert ein Landschaftsplan. Der Landschaftsplan sieht eine Ortsabrundung vor und Baumpflanzungen in Nord-Südrichtung und entlang der Straße. Für den artenschutzrechtlichen Teil wurde vom Umweltplanungsbüro Alexander Scholz eine saP erstellt. Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 11.10.2016 wurden in den vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet und integriert. Des Weiteren wurden die Vorgaben in der Planung berücksichtigt.



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

### Bestand



Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild

Das Planungsgebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Das Planungsgebiet wird im Osten durch ein Biotop begrenzt. In der Nordwestecke befindet sich eine unbewohnte Hofstelle mit zugehörigem Garten. Das Planungsgebiet wird im Norden und Westen von der Münchner Straße begrenzt. Im Süden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Planungsgebiet an. Im Westen des Planungsgebiets befinden sich der Ortsteil Harting und der Hartinger Bach.



Abb. 06: Blick von Münchner Straße



Abb. 07: Hofstelle





Abb. 08: Biotop



Abb. 09: Planungsgebiet



Abb. 10: Südliche Ackerfläche

## 2.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichen bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

### Bestand

Gemäß Bodenkarte (1:200000) sind im Planungsgebiet im westlichen Bereich Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus carbonatfreien Talablagerungen und im östlichen Bereich Braunerden aus Lößlehm über Lößlehm-Fließerde vorherrschend. Im Baugebiet kommt mit großer Wahrscheinlichkeit kiesiger Lehm Boden vor, der von einer ca. 30cm dicken Oberbodenschicht überdeckt wird. Die Geologischen Haupteinheit ist Schotter bis sandiger Kies. Das Planungsgebiet steigt von Westen nach Osten kontinuierlich um ca. 11m an und ist derzeit nicht versiegelt. Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

### Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase stark beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich neu versiegelter Flächen stark beansprucht. Mit der Anlage der Erschließung und der Errichtung der Gebäude wird in großen Teilen des Planungsgebiets Boden abgetragen, mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es darüber hinaus zu einer Bodenverdichtung, so dass insgesamt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und zur Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss. Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.



Ergebnis

Auf Grund der geplanten Versiegelungen sind **baubedingt** Umweltauswirkungen **hoher** Erheblichkeit zu erwarten. **Anlage- und betriebsbedingt** sind Umweltauswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

## 2.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Die hydrogeologische Einheit des Planungsgebiets sind fluvioglaziale Ablagerungen bzw. Quartäre Flussschotter und Flusssande. Die Grundwasserfließrichtung verläuft voraussichtlich nach Norden in Richtung Isen. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet, das Trinkwasserschutzgebiet Heldenstein, befindet sich südöstlich von Heldenstein. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebiets befindet sich der Hartinger Bach. Der wassersensible Bereich des Hartinger Bachs erstreckt sich auf der Westseite des Plangebiets bis in das Planungsgebiet hinein.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt. Da es sich bei dem vorhandenen Boden in den oberen Bodenhorizonten um sandigen Lehm Boden handelt, in dem das Wasser grundsätzlich schlecht versickert, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen. Auf den Hartinger Bach sind baubedingt auf Grund der Lage im wassersensiblen Bereich und auf Grund der Nähe des Bachs zum Planungsgebiet Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Straßen und private Erschließungsflächen deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung reduziert. Durch die geplante Ableitung des Regenwassers in den gemeindlichen Regenwasserkanal und in den Hartinger Bach wird die können langfristig Auswirkungen auf das Grundwasser entstehen. Des Weiteren kann es durch die Lage im wassersensiblen Bereich zu einer Beeinflussung des Hartinger Bachs kommen. Es sind anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer zu erwarten.

Ergebnis

Auf das Schutzgut **Grundwasser und Oberflächengewässer** sind **baubedingt** Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten. Auf das Schutzgut **Grundwasser** und **Oberflächengewässer** sind **anlage- und betriebsbedingt** Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.3 Schutzgut Flora und Fauna

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Die Ostseite des Planungsgebiets wird durch ein Biotop begrenzt. Das Biotop 7740-0109-001 besteht aus Hecken und Feldgehölzen an der westlich exponierten Hangkante

Die Teilfläche 1 besteht überwiegend aus Sträuchern wie Schlehen und Schwarzem Holunder sowie Birken als Überhälter, die in der südlichen Hälfte teils zur Dominanz reichen.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des restlichen Planungsgebietes sind keine, oder allenfalls nur sehr eingeschränkte Biotopfunktionen vorhanden und die reale Vegetation weicht stark von der potentiell



natürlichen Vegetation ab. Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, entwickeln.

Im Bereich des künftigen Gewerbegebietes existieren keine Bestandsbäume. Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Im Rahmen der saP wurden Fledermäuse, Reptilien und Vögel überprüft.

## Baubedingte Auswirkungen

Das Planungsgebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche und dem Garten der Hofstelle. Beide Flächen haben einen eingeschränkt ökologischen Wert. Im Zuge der Neuanlage des Gewerbegebiets kommt es baubedingt zu keinem Verlust an wertvoller Vegetation. Die bestehende Vegetation im Bereich des Biotops muss während der Bauphase entsprechend geschützt werden und ein Abstand eingehalten werden, so dass für das Schutzgut Flora geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten sind. Für das Schutzgut Fauna kommt es baubedingt durch die Versiegelung und die verstärkte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge ebenfalls zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

## Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Flora und Fauna kommt es anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften und der bestehenden Vegetation. Durch die geplante Ausgleichsfläche in Ergänzung zum Biotop und durch die Eingrünungsmaßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, so dass anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten sind.

## Ergebnis

Es sind **baubedingt, anlage- und betriebsbedingt** Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut **Flora und Fauna** zu erwarten.

## **2.4 Schutzgut Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

## Bestand

Die Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist Westen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 850mm und 950mm ist auf die Alpennähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7-8 °C. Derzeit dienen die bestehenden Ackerflächen der Kaltluftproduktion. Zur Luftreinhaltung sind Gehölze wichtig. Diese existieren im Planungsgebiet jedoch nur im Bereich des Biotops.

## Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Hier ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit. Durch die Beheizung der Gebäude sowie durch den zunehmenden Verkehr werden innerhalb des Planungsgebiets weitere Immissionen entstehen. Die entstehende Versiegelung trägt, im Gegensatz zur derzeitigen Kaltluftproduktion der Ackerflächen, zur Aufheizung bei.

Die geplante Schaffung von neuen Gehölzstrukturen in Form einer Ausgleichsfläche und einer Eingrünung tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten, so dass von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

## Ergebnis

Es sind sowohl **baubedingt** als auch **anlage- und betriebsbedingt** Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.



## 2.5 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

### Bestand

Auf dem Planungsgebiet besteht derzeit keine Erholungsnutzung. Die Ackerfläche stellt eine Lücke innerhalb der bestehenden Wohnbebauung dar. Die vorhandene Hofstelle ist schon seit längerem nicht mehr bewohnt. Im Moment existieren keine unmittelbaren Nachbarn.

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Da die nächsten Nachbarn einen großen Abstand zum Plangebiet haben halten sich die baubedingten Auswirkungen für diese in Grenzen. Für die Allgemeinheit ist jedoch mit einer starken visuellen Beeinträchtigung zu rechnen, da der freie Blick über die Landschaft verbaut wird, so dass baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr zu erwarten. Dieser wird vor allem durch die Bewohner und die künftigen Angestellten der Firmen entstehen. Das Baugebiet wird durch eine neue Straße erschlossen. Der notwendige Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie einen erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung. Die geplante Verkehrsführung innerhalb des Baugebiets bindet das Baugebiet gut an die bestehenden Verkehrswege an. Insgesamt sind anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die betroffenen Menschen und insbesondere deren Gesundheit keine schwerwiegenden negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das Schutzgut **Mensch** sind die **baubedingten** Auswirkungen als **mittel** und die **betriebs- und anlagebedingten** Auswirkungen als **gering** einzustufen.

## 2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

### Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten und der Untereinheit Isen-Sempt-Hügelland. Das Gelände innerhalb des Planungsgebiets steigt kontinuierlich nach Osten an, so dass sich im Osten eine sehr exponierte Lage ergibt. Die offene Agrarlandschaft lässt Blickverbindungen zu. Im Osten verläuft ein schöner Grünzug in Form eines Biotops.

### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes werden sich Veränderungen im Landschaftsbild vollziehen. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Baugebiet tritt, so dass baubedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Gewerbegebiet tritt. Die Eingrünung, die Ergänzung des Biotops und die Baumpflanzungen tragen zur Integration des Gewerbegebiets bei, so dass anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

### Ergebnis

Die **baubedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als **mittel** und die **anlage- und betriebsbedingten** Auswirkung ebenfalls als **mittel** einzustufen.



## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestand

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

### Ergebnis

Im Ergebnis gilt es festzuhalten, dass Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet nicht betroffen sind.

## 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nur wenig verändern. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keinen Biotopwert auf und würden sich auch nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die landwirtschaftliche, intensive Nutzung mit Dünge- und Biozideinträgen würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt werden.

## 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

In Abstimmung mit der Gemeinde Heldenstein wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan übernommen. Als Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, die Grundflächenzahl von unter 0,8 innerhalb des Gebiets einzuhalten. Des Weiteren wurde ein festgelegt, dass die geplanten Gebäude einen Mindestabstand von 10m zum vorhandenen Biotop und der geplanten Ergänzungsfläche einhalten müssen. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß reduziert werden. Um das Gebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es durch Grünstreifen eingegrünt, mit Bäumen durchgrünt und die Grünfläche im Bereich des Biotops ergänzt.

### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Minimierungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima und Luft, Mensch, Landschaft und Kultur- und Sachgüter ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

#### Schutzgut Boden

Alle unversiegelten Flächen werden begrünt, gärtnerisch gestaltet und gepflegt. Erschließungsflächen werden funktionsabhängig so befestigt, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

#### Schutzgut Wasser

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird über Regenrückhalteschächte mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

#### Schutzgut Flora und Fauna

Um das neue Gewerbegebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird es durch Grünstreifen eingegrünt, mit Bäumen durchgrünt und die Grünfläche im Bereich des Biotops ergänzt. Auch auf den einzelnen Baugrundstücken sind Baumpflanzungen vorgesehen. Zum vorhanden Biotop und der neuen Grünfläche wird ein ausreichender Abstand mit der neuen Bebauung eingehalten. Für die Beleuchtung des Gebiets werden Festsetzungen getroffen um die Auswirkungen auf Fledermäuse, Vögel und Insekten möglichst gering zu halten. Auch für den Abriss der vorhandenen Hofstelle wird ein zeitlicher Rahmen festgelegt, so dass die vorhandenen Tiere möglichst wenig betroffen sind.

#### Schutzgut Klima und Luft

Fassaden mit einem geringen Anteil an Fenstern werden begrünt. Es werden Baumpflanzungen und



Gehölzpflanzungen festgesetzt.

#### Schutzgut Mensch

Um das Gewerbegebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird es eingrünnt. Des Weiteren wird das Baugebiet mit Bäumen durchgrünt.

#### Schutzgut Landschaft

Die vorgesehene Durchgrünung und Eingrünung des Gewerbegebiets und die an das Gelände angepasste Bebauung schaffen einen maßstäblichen Ortsrand.

#### Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minimierung haben folgende positive Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Schaffung neuer, ortstypischer Lebensräume
- Erweiterung der biologischen Vielfalt
- Optimierung des Ortsrandes
- Schaffung einer Eingrünung und Integration in die Landschaft

## 4.2. Ausgleich



Abb. 11: Festlegung der Kompensationsfaktoren

Das Planungsgebiet weist im Bereich des Bestandsgebäudes bereits einen Versiegelungsgrad auf. Die restlichen Flächen sind unversiegelt. Die Fläche besteht aus einer Ackerfläche und aus einem ehemaligen Zier- und Nutzgarten. Im Bebauungsplan wurde für das Gewerbegebiet eine maximale GRZ von 0,80 festgelegt. Die GRZ von 0,80 kann, gemäß §14 Baunutzungsverordnung, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50%, höchstens jedoch bis zu einer



GRZ von 0,8 überschritten werden. Somit ergibt sich bei einer GRZ von 0,8 ein maximaler Versiegelungsgrad von 80 %. Da das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche unterstreicht die Weite der Landschaft und bietet Blickbeziehungen in die Umgebung. Gleichzeitig ist die ausgeräumte Nutzfläche für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet keine Erholungsmöglichkeiten. Auch als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche wenig Bedeutung. Die auszugleichende Fläche wird deswegen nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft.

Der ehemalige Zier- und Nutzgarten ist als Lebensraum für Flora und Fauna teilweise geeignet und bietet unterschiedliche Strukturen. Trotzdem liegt der Garten direkt an einer befahrenen Straße. Gleichzeitig ist die Fläche für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll, bietet jedoch keine Erholungsmöglichkeiten. Die auszugleichende Fläche wird deswegen nach Bayerischem Leitfaden ebenfalls in die Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft.

Festlegen des Kompensationsfaktors:

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ von 0,8 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) auf. Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,3 und 0,6 gewählt werden. Aufgrund der bereits beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird für die Ackerfläche ein Kompensationsfaktor von 0,4 angenommen. Bei einem Gebiet der Kategorie II kann der Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0 gewählt werden. Aufgrund der bereits beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird für den ehemaligen Zier- und Nutzgarten ein Kompensationsfaktor von 0,8 angenommen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt 12.777,00 m². Auf einer Fläche von 11.427,00 m² ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 11.427,00 m² ein Ausgleichsbedarf von 4.828,80 m². Die Ausgleichsfläche, die Hofstelle und die vorhandene Biotopfläche werden in die Berechnung nicht miteinbezogen, da diese keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung – auch nicht mittelbar – im Sinne der Eingriffsregelung erfahren. In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Auszugleichende Fläche	qm	qm	K - Faktor	Summe
Ackerfläche		10.782,00	0,40	4.312,80
Ehemaliger Zier- und Nutzgarten		645,00	0,80	516,00
Hofstelle	135,00		0,00	0,00
Ausgleichsfläche	1.011,00		0,00	0,00
Biotopfläche	204,00		0,00	0,00
Summe auszugleichende Flächen		11.427,00		4.828,80

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Fläche von 4.828,80 m² wird innerhalb des Planungsgebiets (Flurstück 488, Gemarkung Heldenstein) und außerhalb des Planungsgebiets (Flurstück 754, Gemarkung Aschau a. Inn) ausgeglichen. Auf dem Flurstück 488 soll ein Gehölzmantel und auf dem Flurstück 754 eine Streuobstwiese entwickelt werden.

Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets			A-Faktor	qm
Flurstück 488/0 Teilfläche, Gemarkung Heldenstein		1.011,00	1,00	1.011,00
Flurstück 754 Teilfläche, Gemarkung Aschau a. Inn		3.817,80	1,00	3.817,80
Summe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets				4.828,80

Festsetzungen zum Flurstück 754, Gemarkung Aschau a. Inn, 3.817,80 m<sup>2</sup>

1. Auf der Ausgleichsfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen.
2. Es werden heimische Obsthochstämme gemäß Planzeichen und in einer Qualität von mind. 3xv, H., mDB., STU14-16cm gepflanzt. Die Obsthochstämme sollen in einen Abstand von 7-10m gepflanzt werden.
3. Die Wiese wird ab dem 1. Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
4. Die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sollen dauerhaft markiert werden.
5. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
6. Die Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung anzulegen und ist durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu setzen.

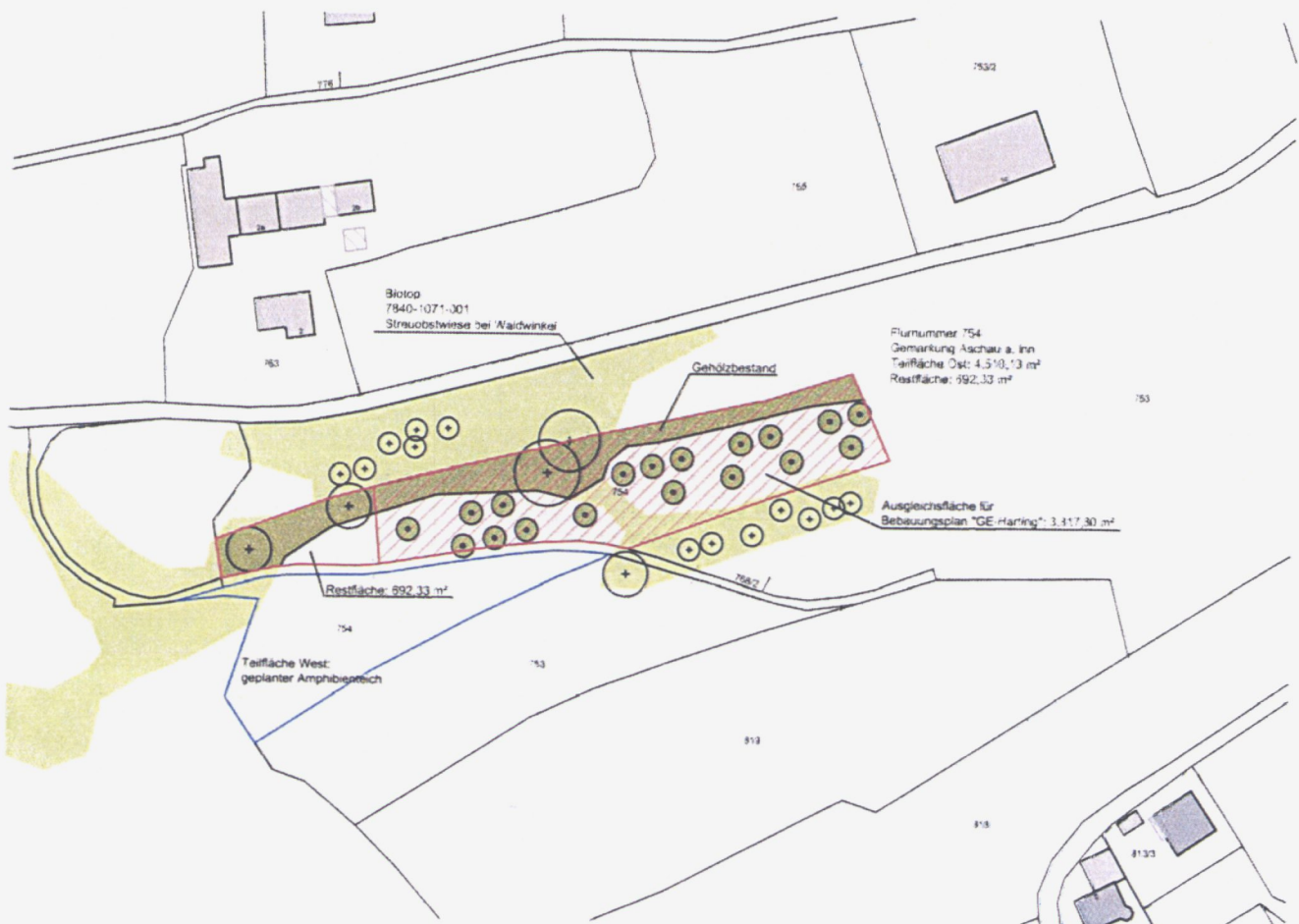


Abb. 12: Lageplan Ausgleichsfläche Flurstück 754, Gemarkung Aschau a. Inn, kein Maßstab

Festsetzungen zum Flurstück 488, Gemarkung Heldenstein, 1011 m<sup>2</sup>

1. Auf der Ausgleichsfläche ist ein Gehölzmantel anzulegen. Der ca. 7m breite Gehölzmantel besteht aus einem ca. 2m breiten unregelmäßigen Krautsaum und aus Sträuchern. Als Sträucher werden jeweils zu gleichen Anteilen *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *Cornus sanguinea*, *Viburnum lantana*, *Rosa canina*, *Sambucus nigra*, *Salix caprea*, *Lonicera xylosteum* und *Rhamnus cathartica* in einem Abstand von 1m versetzt gepflanzt. Als Pflanzqualität wird für Sträucher wurzelnackte Forstware in einer Größe von 50-80cm festgelegt.
2. Es ist gebietsheimisches (autochthones) Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet „6.1 Alpenvorland“) zu verwenden (§ 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG). Ein Nachweis hat an die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn zu erfolgen.
3. Die Gehölzanpflanzung ist bis zum selbstständigen anwachsen fachgerecht zu pflegen (z.B. durch



Ausmähen).

4. Der Krautsaum ist alle 2-3 Jahre zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.
5. Die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sollen dauerhaft markiert werden.
6. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
7. Die Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen und ist durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu setzen.

Für den Artenschutz werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. **Außenbeleuchtung**  
Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und ohne Streuwirkung verwendet werden. Die Beleuchtung soll, sofern sicherheitstechnisch möglich, auf das minimal notwendige Maß reduziert werden. Eine in Richtung des Biotops und der Ausgleichsfläche gerichtete Beleuchtung muss vermieden werden. Auf eine Außenbeleuchtung an der nach Osten ausgerichteten Seite der geplanten Baukörper ist zu verzichten.
2. **Rückbau der Bestandsgebäude**  
Der Rückbau/Abriss der beiden Gebäude im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss im Zeitraum zwischen dem 1.10. bis 28.02. erfolgen.
3. **Anbringen künstlicher Nisthilfen**  
Insgesamt sollen 5 Vogelbrutkästen an den neu entstehenden Gebäuden bzw. an geeigneten Bäumen im Umgriff angebracht werden. Die Kästen, die an Bäumen befestigt werden, müssen bis spätestens Anfang März im Jahr des Rückbaus angebracht werden. Die Nisthilfe für die Sperlinge soll fachgerecht an einer nach Osten oder Süden ausgerichteten Gebäudefassade angebracht werden.
4. **Die sachgerechte Anbringung, Wartung, Kontrolle und Dokumentation der Nisthilfen, die Kontrolle der geeigneten bzw. reduzierten Beleuchtung und die Kontrolle des Mindestabstands von 10m zwischen Bebauung und den angrenzenden Gehölzränder soll durch eine Fachperson (artenschutzfachliche Baubegleitung) erfolgen.**

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuausweisung des Gewerbegebietes wurden durch die Gemeinde Heldenstein verschiedene Varianten an demselben Standort geprüft. Die ausgearbeitete Variante wurde durch den Gemeinderat als die beste der vorgestellten Alternativen bewertet.

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

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Verringerung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben. Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan, der Landschaftsplan und die saP herangezogen. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Heldenstein wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie soeben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Heldenstein

erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft werden. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Heidenstein zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 36 Gewerbegebiet „Harting Süd-Ost“ sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Oberflächengewässer, Grundwasser und Landschaft werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna, Klima/Luft und Mensch werden als gering beurteilt. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen. Durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Anlage einer Eingrünung und einiger Artenschutzrechtlichen Minimierungsmaßnahmen, werden diese Auswirkungen reduziert. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hoch	mittel	mittel	mittel
Oberflächengewässer	gering	mittel	mittel	mittel
Grundwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Flora	gering	gering	gering	gering
Fauna	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen



## 9 Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Lage des Gebiets	02
Abb. 02: Bebauungsplan Nr. 36 GE „Harting Süd-Ost“ Teil I	03
Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	04
Abb. 04: Rechtskräftiger Landschaftsplan	05
Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild	06
Abb. 06: Blick von Münchner Straße	06
Abb. 07: Hofstelle	06
Abb. 08: Biotop	07
Abb. 09: Planungsgebiet	07
Abb. 10: Südliche Ackerfläche	07
Abb. 11: Festlegung der Kompensationsfaktoren	12
Abb. 12: Ausgleichsfläche Flurstück 754, Gemarkung Aschau a. Inn, kein Maßstab	14

## BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

zum Bebauungsplan Nr. 36 GE „Harting Süd-Ost“ und zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber: Gemeinde Heldenstein

1. Fassung vom 22.11.2016

2. Fassung vom 10.10.2017

**Satzung i. d. F. v. 05.06.2018**

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den 5.6.18

*Reingrub*  
Daniela Reingrub  
Landschaftsarchitektin ByAK



Ausgefertigt:

Heldenstein, den 08.04.2018

*Helmut Kirmeyer*  
Helmut Kirmeyer  
1. Bürgermeister



## Landratsamt Mühldorf a. Inn

Landratsamt Mühldorf a. Inn Postfach 1474 84446 Mühldorf a. Inn

Regierung von Oberbayern  
Maximilianstraße 39  
80538 München

**Bauleitplanung;  
12. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich B-Plan Nr. 36 GE "Harting  
Süd-Ost); Gemeinde Heldenstein**

### Anlagen

**1 Flächennutzungsplan mit Begründung i.d.F. vom 10.10.2017  
1 Bekanntmachung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Mosler  
Regierungsrätin

In Abdruck an:  
Fachbereich 41

mit 1 F-Plan mit Begründung  
zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,  
02.05.2019

Aktenzeichen:  
41-Blp020/16

Ansprechpartner:  
Herr  
Heimerl

Durchwahl-Nr.:  
08631/699336

Telefax:  
08631/699699 o.  
08631/69915336

Zimmer-Nr.: 0.16

E-Mail: klaus.heimerl  
@lra-mue.de

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:



Töginger Str. 18  
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon (08631)699-0  
Telefax (08631)699-699  
Besuchszeiten  
Mo.-Do. 08.00-12.00 Uhr  
13.00-16.00 Uhr  
Fr. 08.00-13.00 Uhr  
**Oder nach**  
**Terminvereinbarung**  
Bankverbindung:  
Sparkasse Altötting-  
Mühldorf  
IBAN DE4671151020000  
0000224  
BIC BYLADEM1MDF

poststelle@lra-mue.de  
www.lra-mue.de