

**lohrer . hochrein**  
landschaftsarchitekten  
und stadtplaner gmbh  
München . Magdeburg . Perach a Inn

D 80796 München  
Bauerstrasse 8

Tel (+49) 089 / 28 77 91- 0  
fax (+49) 089 / 28 77 91-29  
loho@lohrer-hochrein.de  
www.lohrer-hochrein.de

Amtsgericht München (HRB206350)  
StNr 143/158/01207  
UI DE 290040175

Geschäftsführer:

Ursula Hochrein  
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitek-  
tin BDLA und Stadtplanerin ByAK

Axel Lohrer  
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitekt BDLA  
und Stadtplaner DASL ByAK AKLSA

# UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 36 "Naturbad- und Kleingartenanlage"  
1.Änderung und Teilaufhebung  
und der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes (Deckblatt 42)

Auftraggeber: Gemeinde Ampfing

Stand 12.09.2017, geä. 12.12.2017

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Ampfing beabsichtigt am nördlichen Ortsrand des Gemeindegebietes das bestehende Naturbad an seinem westlichen Rand planerisch zu erweitern.

Eine bestehende, schon für die Erholung genutzte Fläche soll in die *Sonderbaufläche Naturbad* integriert werden.

Zugleich wird eine bisher als *Kleingarten* festgesetzte Fläche aufgehoben und damit auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 36 "Naturbad- und Kleingartenanlage" wird hiermit geändert. Parallel dazu erfolgt die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes (Deckblatt 42).

Gemäß dem novellierten BauGB vom 20. Juli 2004, § 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 und Fläche) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan auf.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes und der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes

## 2 Beschreibung der Planung

### 2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

#### Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ampfing.

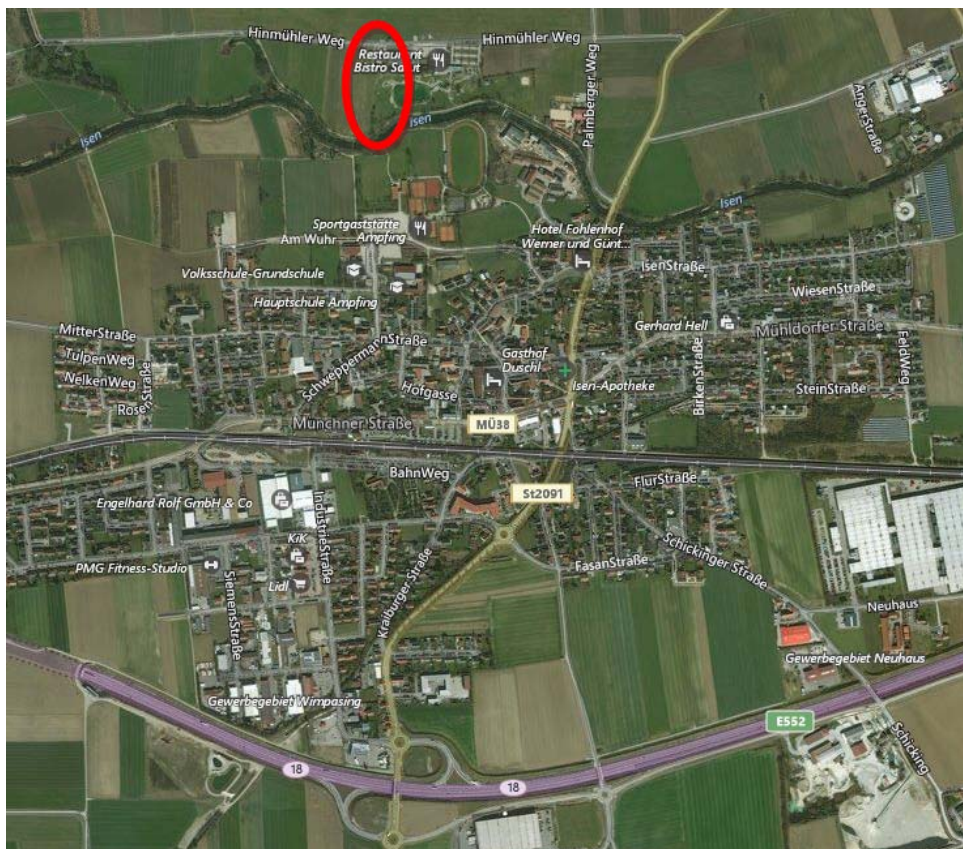
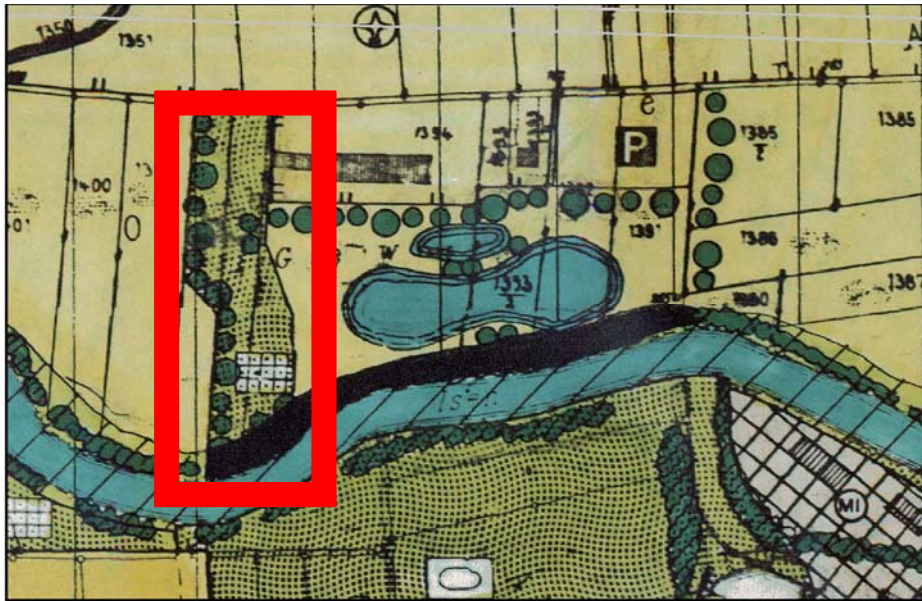


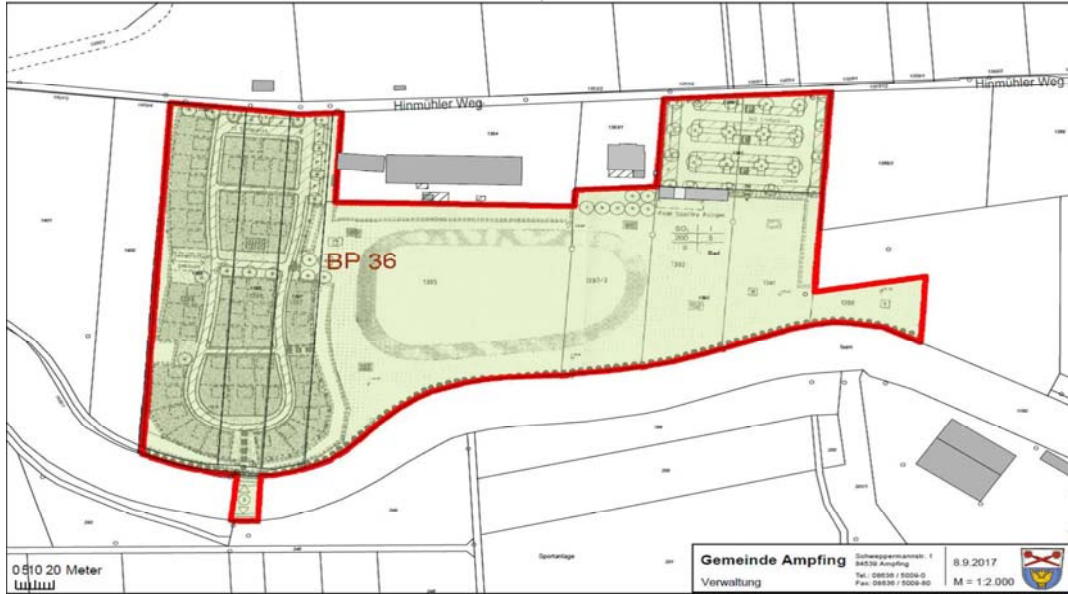
Abbildung 1 Darstellung des Bestandes im Luftbild



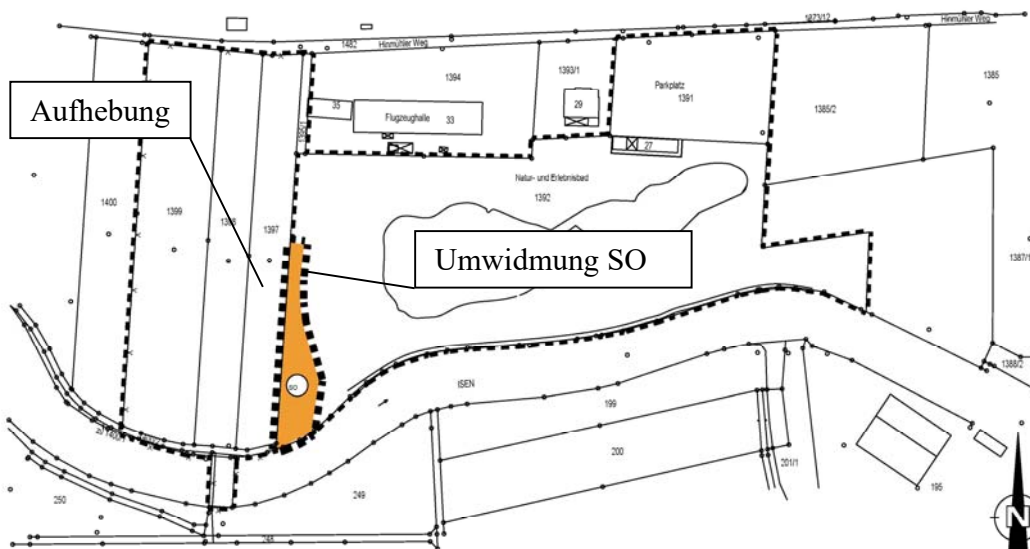
**Abbildung 2 Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan**

Im Süden schließt die Isen mit ihren Uferflächen an das Planungsgebiet. Im Osten liegt der Naturbadesee, im Westen und Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Änderung



Planzeichnung : Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36, Naturbad- und Kleingartenanlage zu Naturbadanlage der Gemeinde Ampfing, Bestand und nachrichtlich übernommen - M 1:2000



2.2 Planzeichnung : Änderung und Teilaufhebung von Flächen des Bebauungsplanes Nr. 36, Naturbad- und Kleingartenanlage zu Naturbadanlage der Gemeinde Ampfing, M 1:2000

**Abbildung 3** Oben: Geltungsbereich B-Plan Nr. 36, unten, Änderung B-Plan Nr. 36

### Inhalt

Der Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich bisher eine Kleingartenanlage am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes vor. Die Kleingärten wurden bisher nicht

angelegt und sind inzwischen auch in den zukünftigen Planungen der Gemeinde Ampfing nicht mehr gewünscht.

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt ca. 5,5 ha.

Dabei handelt es sich um Teil- und Gesamtflächen folgender Flurstücke der Gemarkung Ampfing: 1391, 1392, 1397 und 1398

Die Anbindung des Naturbades an das öffentliche Straßennetz erfolgt bisher über den Hinmühler Weg. An der Erschließungssituation wird nichts geändert.

### Ziele

Hauptziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Naturbad- und Kleingartenanlage" ist die Umwidmung der westlichen Flächen von *Kleingarten bzw. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung zu Sonderbaufläche Naturbad*. Das Naturbad erfährt durch die Änderung eine sinnvolle Abgrenzung zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen.

Hauptziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine Einbindung des Naturbades in die umgebende Landschaft und das Isental.

Ziel der Änderung ist es weiterhin die tatsächlichen Gegebenheiten am westlichen Rand des Naturbades abzubilden und zukünftig zu sichern.

## **2.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

### Fachgesetze

Für das Flächennutzungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG § 18 und § 19 und dem BayNatSchG zu beachten.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden insbesondere Vorgaben aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1988 und dem Landschaftsplan von 1984 berücksichtigt.

### Fachplan – Flächennutzungsplan von 1988

Im bestehenden Flächennutzungsplan sind die Flurnummern 1391 (Parkplatz), 1392 und 1398 (Teilfläche) als Flächen für die Landwirtschaft sowie die Flurnummer 1392 als Grünfläche mit besonderer Bedeutung gewidmet.

#### Fachplan – Landschaftsplan von 1984

1984 wurde für die Gemeinde Ampfing ein Landschaftsplan erstellt. Er stellt insbesondere die Landschaftsteile heraus, die besonders schutzbedürftig sind bzw. weiter entwickelt werden sollen. Dazu zählen das Isental und auch die, im Süden der Gemeinde liegenden, Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes Mühldorfer Hart.

Die im Landschaftsplan festgesetzten Ziele zum Natur- und Landschaftsschutz umfassen folgendes:

- Entwicklung von gliedernden Grünflächen und Freiräumen in den Siedlungsrandbereichen
- stärkere Durchgrünung der großflächigen Ackerbauflächen südlich von Ampfing
- Schaffung von möglichst räumlichen Verbindungen zu vorhandenen naturnahen Landschaftselementen bzw. Landschaftsstrukturen (Biotope, Gewässer, Feldgehölze, Waldflächen)

Im Plangebiet sieht der Landschaftsplan am südlichen Rand der Änderungsfläche eine Grünfläche besonderer Bedeutung vor. Diese soll augenscheinlich eine Begrünung des Isenufers abbilden.

### **3. Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **3.1 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 wesentlichsten bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

### Bestand

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich der Niederterrassen der Alpenvorlandgletscher, zwischen der Oberen Süßwassermollasse im Norden, die das tertiäre Hügelland bildet, und den Inn-Terrassen des Postglazials. Es liegt im Tal der Isen und gehört nach der naturräumlichen Gliederung dem Gebiet der Isar-Inn-Schotterplatten an. Ampfing fällt dabei in die Untereinheit Unteres Inntal.

Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

### Bau- anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Änderung werden keine baulichen Veränderungen erwartet. Die Anlage- und der Betrieb als SO Naturbad werden wie im Bestand fortgesetzt.

Die Möglichkeiten zur Bodenbildung und Abflussregulation bleiben im Geltungsbereich der Änderung erhalten. Auch das natürliche Retentionsvermögen der Böden bleibt erhalten.

### Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt keine Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

## **3.2 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 vorhandenen Flächen sind unbebaut und unversiegelt, die Böden offen.

Es existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer.

Der Änderungsbereich liegt teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Isen (HQ100) Die Wassertiefe beträgt hierbei bis zu 1,00m.

### Bau-, Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Änderung werden keine baulichen Anlagen erwartet. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens bleibt erhalten. Es kommt zu keiner Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung.

Die Planung greift nicht in den Grundwasserhorizont ein. Des Weiteren wird der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft durch die neue Nutzung vermieden.

Die Grundwasserneubildung wird durch die Umwidmung der Fläche nicht reduziert. Da keine baulichen Anlagen erwartet werden, hat die teilweise Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereich keine Auswirkung.

### Ergebnis

Auf die Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt keine Auswirkungen zu erwarten.

### **3.3 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:

Im Planungsgebiet existieren keine Biotope.

Am südlichen Rand grenzt der Geltungsbereich der Änderung an ein Teilgebiet des Biotop Nr. 7740-1047 das die *Ufersäume* der Isen abbildet. Es wird durch die Planung nicht tangiert. **Ebenso wird die dort betroffene ASK Vögel Nr. 77400554 mit Vorkommen des Grünspechts nicht tangiert.**

Bei der Änderungsfläche handelt sich größtenteils um intensiv landwirtschaftlich genutzte Felder durch deren Nutzung keine oder allenfalls nur sehr eingeschränkte Biotopfunktionen vorhanden sind und die reale Vegetation stark von der potentiell natürlichen Vegetation abweicht. 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 Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald entwickeln.

Ein Teilbereich der Änderungsfläche ist bisher schon als Erholungsfläche des Naturbades genutzt und mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie einer Wiesenfläche ausgestattet.

#### Bau,-anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Änderung werden keine baulichen Anlagen erwartet.

Der heutige Vegetationsbestand wird im Zuge der Änderung nicht entfernt werden.

Auch Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind für das Schutzgut Flora nicht zu erwarten da die bisherigen Nutzungen der Flächen beibehalten werden.

#### Ergebnis

Das untersuchte Planungsgebiet hat mit der derzeitigen, intensiv landwirtschaftlichen Nutzung geringe Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Arten. Die Auswirkung der möglichen verstärkten Frequentierung durch Menschen auf der Erholungsfläche führen zukünftig zu geringen Beeinträchtigungen der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

### **3.4 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

Mit einer Trockenheitszahl im Bereich 50-60 kann das Klima allgemein als feucht eingestuft werden. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 850 und 950 mm ist auf die Alpennähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5 °C, die Jahresschwankung 15°C.

Die Windverhältnisse werden durch fehlende Gebäude nicht beeinflusst, so dass keine anthropogenen Verwirbelungen oder eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeit vorhanden sind.

Die Isen an der Südgrenze entlang der Änderungsfläche hat Bedeutung für das Klima da sie als Luftleitbahn dient.

### Bau- Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Änderung werden keine baulichen Anlagen erwartet somit auch keine klimatischen Veränderungen.

### Ergebnis

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

## **3.5 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 Erholungsnutzung in Form von Badebetrieb für die bestehenden Flächen des Naturbades im Osten. Diese bleiben erhalten und zukünftig durch die Änderung gesichert. Die festgesetzte Kleingartenanlage im Westen wurde bisher nicht umgesetzt. Hier konnte bisher aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Erholungsnutzung stattfinden.

### Bau-, -anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Änderung werden keine baulichen Veränderungen erwartet.

Durch die Teilaufhebung der Kleingartenfläche wird ein Verlust an Erholungsflächen festgestellt.

Die Änderung/Teilaufhebung bedeutet kein zusätzlicher Energie- und Wasserverbrauch, sowie keine Erhöhung des Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung.

### Ergebnis

Insgesamt ist die Veränderung der Flächennutzung so gering, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen daher als gering einzustufen.

## **3.6 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 Gebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung (nach Meynen & Schmithüsen) im ökologisch funktionalen Teilbereich des Unteren Isentals. Das Gelände verläuft, ohne besondere topographische Gegebenheiten, weitgehend eben. Die Umgebung im Westen ist durch eine relativ stark ausgeräumte Agrarlandschaft ohne strukturierende Feldgehölze oder Durchgrünung geprägt. Im Osten schließt das Erholungsgebiet

Naturbad an. Hier sind ausgedehnte Wiesenflächen mit strukturierenden Baum- und Strauchpflanzungen vorhanden. Das Istental mit seinen Ufergehölzen strukturiert das Gebiet zudem im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes in Ost-West-Richtung.

#### Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Änderung werden keine baulichen Veränderungen erwartet. Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen bleibt erhalten ebenso die bereits vorhandene Eingrünung auf der Erholungsfläche des Naturbad auf der Änderungsfläche.

#### Ergebnis

Die Veränderungen im zukünftigen Planungsgebiet werden in Bezug auf das Schutzgut Landschaft gleich bleiben. In der vergleichenden Betrachtung zur vorgesehenen Festsetzung einer Kleingartenanlage im Westen, sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als gering einzustufen.

### **3.7 Schutzgut Fläche**

#### Bestand

Die Fläche der Teilaufhebung ist bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche der Umwidmung ist bisher schon als Wiesenfläche mit Baum- und Strauchbestand zur Nutzung durch die Badegäste hergerichtet.

#### Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Änderung werden keine baulichen Veränderungen erwartet. Die Anlage- und Betriebsbedingten Auswirkungen werden denen des Ist-Zustandes entsprechen: Punktuelle Nutzung der Erholungsfläche für Badegäste.

#### Ergebnis

Die Änderung des Bebauungsplanes wird für das Schutzgut Fläche positiv zu sehen. Die bisher unversiegelte landwirtschaftliche Nutzfläche wird zukünftig gesichert. Die Nutzung durch den Menschen bleibt deutlich geringer als bei der Beibehaltung der Kleingartenfläche wie in der Urfassung festgesetzt.

#### **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung/ Teilaufhebung**

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nicht-Durchführung der Änderung und Teilaufhebung verändern. Die Umsetzung der festgesetzten Kleingartenfläche würde für alle Schutzgüter einen Eingriff bedeuten. Der spätere Betrieb hätte jedoch sowohl positive als auch negative Aspekte für alle Schutzgüter die sich voraussichtlich aufheben würden.

Durch die Änderung/ Teilaufhebung werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit geringem Biotopwert beibehalten. Die Flächen der Teilaufhebung werden sich nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die Entwicklung der Fläche der Umwidmung wird auch bei Nicht-Durchführung voraussichtlich gleich bleiben.

#### **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Durch die derzeit schon umgesetzte Planung des Naturbades ist keine alternative Lage möglich.

#### **6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §19 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 im Planungsgebiet notwendig.

In Abstimmung mit der Gemeinde Ampfing wurde festgestellt, dass die 1.Änderung und Teilaufhebung eine Reduzierung des bisher festgesetzten Eingriffs darstellt und damit keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich generiert.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 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. 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 und der Landschaftsplan herangezogen.

Die Einschätzungen zu Boden, Wasserhaushalt und Versickerungsfähigkeit basieren auf dem Bodeninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, auf dem Landschaftsplan, sowie auf Erfahrungswerten aus anderen Bauvorhaben aus der Gegend.

### **7.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Umweltauswirkungen werden vor allem während der Bauzeiten erzeugt. Da keine Baumaßnahmen zu erwarten sind werden hier Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

## 8 Zusammenfassung

Bei der Umsetzung der 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 36 "Naturbad- und Kleingartenanlage" sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen.

Bei der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Naturbad- und Kleingartenanlage" und der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes (Deckblatt 42) der Gemeinde Ampfing, sind die Schutzgüter von der Planung größtenteils gar nicht bis gering betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse im Überblick zusammen:

Schutzgut	Ergebnis
Boden	keine
Oberflächengewässer	nicht betroffen
Grundwasser	keine
Flora	gering
Fauna	gering
Klima/Luft	keine
Mensch	gering
Landschaft	gering
Fläche	keine