

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 (HRB 206350)
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

31. Änderung Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 47
„Gewerbegebiet Ampfing Ost - nördlich der A 94“, Gemarkung Ampfing sowie

Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost) - nördlich der A94“

Auftraggeber: Gemeinde Ampfing

Stand: 24.06.2022, geä. 22.12.2022 , 25.04.2023



1. Einleitung

Die Gemeinde Ampfing beabsichtigt im Süden des Gemeindegebietes weitere Bauflächen für Gewerbe auszuweisen und zu erschließen sowie die Grün- und Ausgleichsflächen anzupassen.

Im Rahmen dieser Maßnahme will die Gemeinde Ampfing die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes – Deckblatt Nr. 47 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost – nördlich der A 94“ und auf Basis des geänderten Flächennutzungsplans den Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost) nördlich der A94“ erstellen.

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, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, wie in diesem Fall dem Schallschutzgutachten (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH) auf.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Flächennutzungsplanes.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Ampfing direkt nördlich der ausgebauten Bundesautobahn A94 Richtung Passau/München.



Abb. 1 Darstellung des Bestandes im Luftbild



Abb. 2 Darstellung Umgriff 31. Änderung FNP im rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Im Norden des Planungsgebiets schließt ein bestehendes Eingeschränktes Gewerbegebiet (EGE) an. Weiter nördlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Direkt anschließend im Westen sind landwirtschaftliche Nutzfläche. Weiter im Nord-Westen



befindet sich ein Reines Wohngebiet sowie Flächen für Gewerbe im Westen. Östlich grenzen bestehende Flächen eines Gewerbe- sowie eines Industriegebietes an.

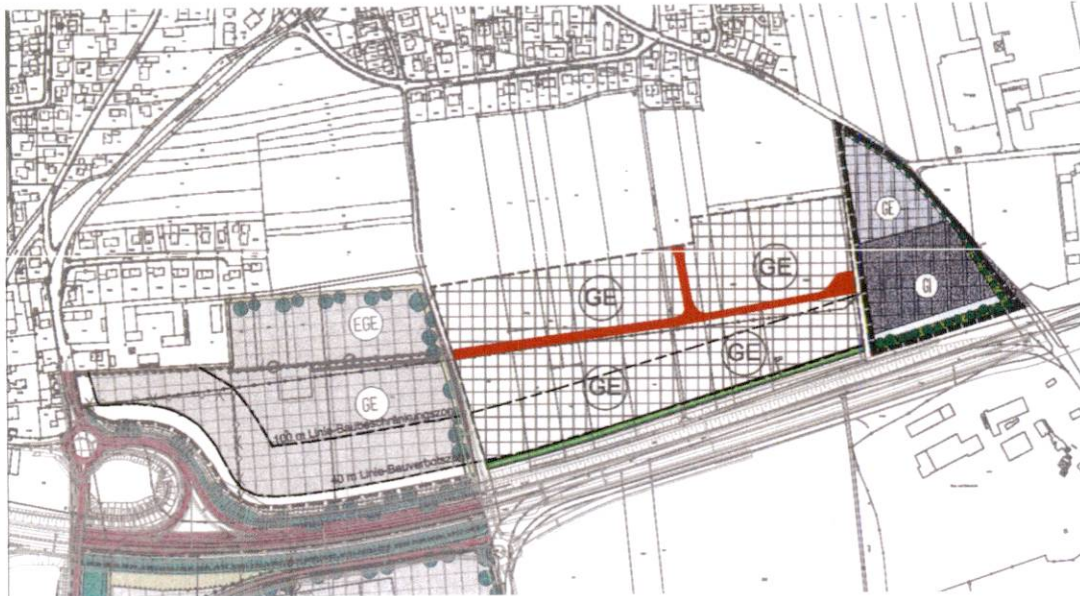


Abb.3 Planzeichnung 31. Änderung Flächennutzungsplan

2.2 Kurzdarstellung Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplans Nr. 47

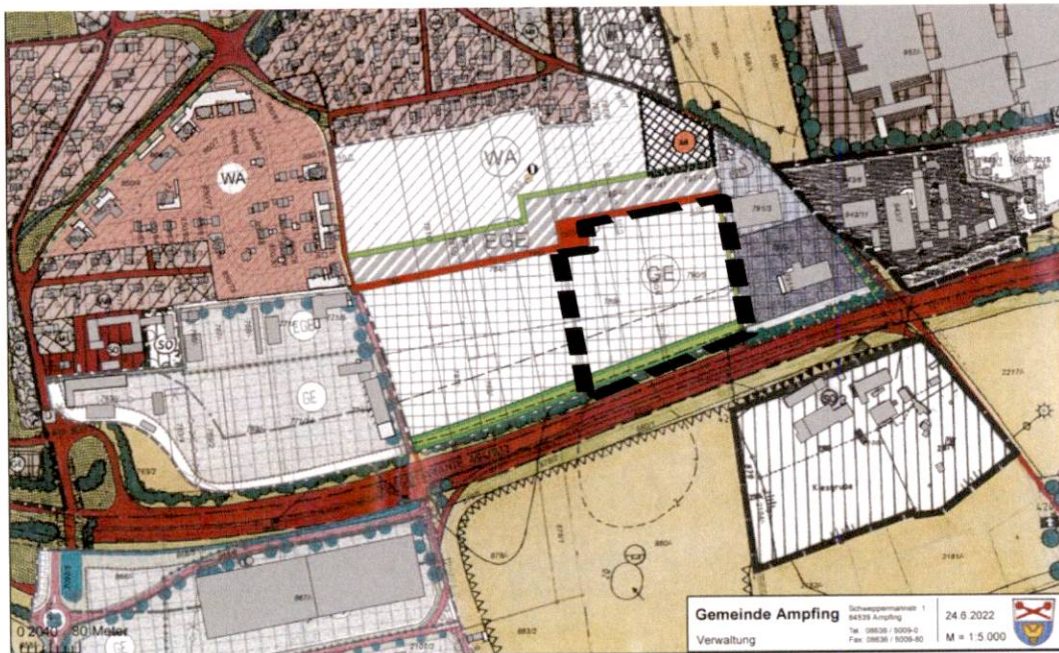


Abb. 4 Umgriff B-Plan Nr. 47 im bestehenden FNP

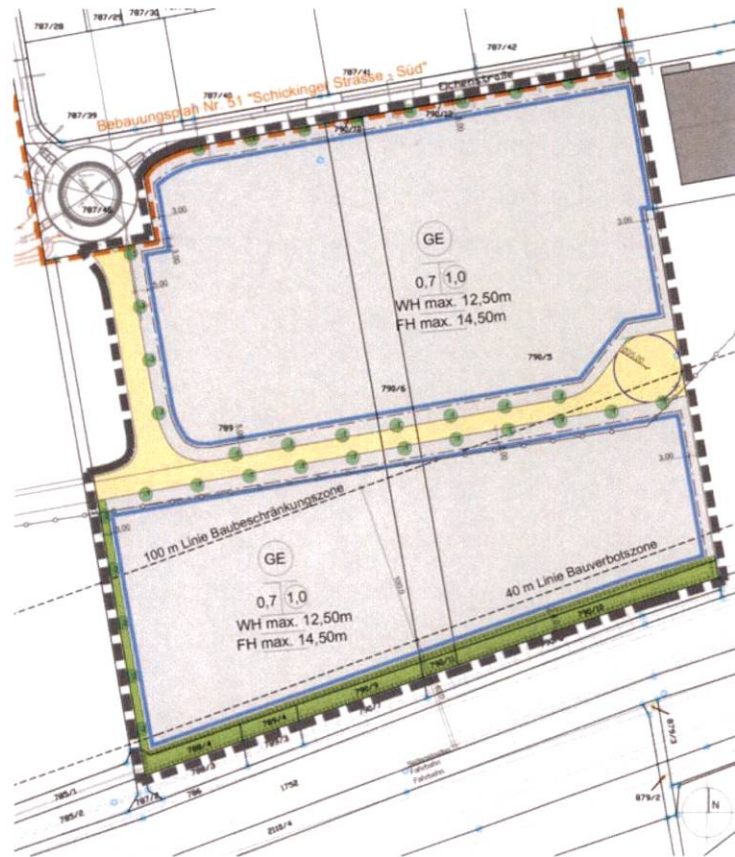


Abb. 5 Planzeichnung B-Plan Nr. 47

Inhalt

Der Bebauungsplan sieht zwei Gewerbegebiete (GE) mit einer GRZ von 0,7 vor. Die GRZ von 0,7 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 0,7 ein maximaler Versiegelungsgrad von 80 %.

Hinzu kommt die Erschließungsstraße sowie eine Grünfläche mit Pflanzbindung zum Erhalt einer *Magerwiese* im Süden und ein schmaler Grünstreifen im Westen.

Die geplante Bebauung soll in Bezug auf die Umwelt und auf die Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden.



Gemeinde Ampfing
31. Änderung Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 47
„Gewerbegebiet Ampfing Ost – nördlich der A 94“, Gemarkung Ampfing sowie
Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost) nördlich der A94“

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

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt ca. 43.635 m².

Dabei handelt es sich um folgende Flurstücke der Gemarkung Ampfing:

Flurnummern 789, 788/4, 789/4, 790/5, 790/6, 790/9, 790/10, 790/11, 790/12, 790/13,

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Schickinger Straße im Nord-Osten. Die Straßenbereiche sind alle mit Bäumen überstellt, die durch ihren Schattenwurf einen Beitrag zur Kühlung des Gebietes leisten. Die straßenbegleitenden Baumreihen werden zu Leitelementen und verbessern die Orientierung.

Ziele

Hauptziel des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost) – nördlich der A94“ ist es die Gemeinde Ampfing funktional weiter aufzuwerten und auf Grund der einmaligen Lage an der ausgebauten Bundesautobahn A94 einen innovativen Gewerbestandort anzubieten. Dabei soll sich der Süden der Gemeinde weiterhin entwickeln und die Funktion eines Gewerbestandorts erfüllen.

Hauptziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine Durch- und Eingrünung des Gewerbegebiets.

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. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von möglichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant.

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

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan von 1988 als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Mit der 19.Änderung wurde die Fläche bereits als „Gewerbegebiet“ mit Eingrünung festgesetzt.

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, insbesondere Obstbaumwiesen
- 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 im Norden und Nord-Westen der Fläche lockere Gehölz- und Strauchstrukturen am Ortsrand vor.

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.

Aufgrund der Grundwasserferne hat sich Braunerde bzw. Parabraunerde mit hohem bis mittlerem Basengehalt entwickelt. Nach der bodenkundlichen Übersichtskarte bestimmen würmzeitliche Schotter mit flacher bis mittlerer Hochflutlehmüberdeckung das Planungsgebiet.

Der Bodenaufbau im Gelände ist nach Erfahrungen in den angrenzenden Gebieten wie folgt:

Die ersten 30 cm werden von Oberboden gebildet, danach folgen 0,9 – 1 m Rotlage. Die darunter liegende Kiesschicht hat eine Mächtigkeit von 16 – 18 m. Der Kies stammt aus dem Jungpleistozän, als im Bereich der Inn-Terrassen Aufschotterungen von großer Mächtigkeit stattfanden.

Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt bei 420 m ü.NN.

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

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der einzelnen Bauphasen beeinträchtigt. So werden der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich zukünftig versiegelter oder überbauter Flächen 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 zu einer Bodenverdichtung.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Möglichkeiten zur Bodenbildung und 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.

Nach Aufnahme der vorgesehenen Nutzung sind betriebsbedingt mögliche weitere Beeinträchtigungen für den Boden nicht auszuschließen.

Ergebnis

Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird deutlich erhöht.

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

Ampfings Lage ist im Wesentlichen durch den Flusslauf der Isen bedingt. Die 1958/60 durchgeführte Regulierung des Flusslaufs minderte die Überschwemmungshäufigkeit und ermöglichte das feuchte Grünland in Ackerland umzuwandeln.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von West/Nordwest nach Ost/Südost in Richtung Inn.

In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Süd-westlich des Planungsgebiets befindet sich jenseits der Bundesautobahn A94 das Wasserschutzgebiet Ampfing.

Baubedingte Auswirkungen

Während der einzelnen Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustrassen und Lagerplätzen zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und somit kommt es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Unterkellerte Bereiche der geplanten Bebauung greifen in den Grundwasserhorizont nicht ein. Des Weiteren wird der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft durch die neue Nutzung vermieden.

Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung zwar weiterhin reduziert, die Festsetzung das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern reduziert jedoch den Ablauf. Um den Ablauf temporär auftretender Starkregenereignisse zu bremsen, werden auf den Grundstücken Regenwasserrückhalteflächen angelegt.

Ergebnis

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

Auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind sowohl baubedingt, als auch 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. Es handelt sich größtenteils um intensiv landwirtschaftlich genutzte Felder. Außer grasbewachsenen Wegstücken und den saumartigen Rändern zur bestehenden Erschließungsstraße sind im Norden praktisch keine extensiveren Strukturen mehr im Planungsgebiet vorhanden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Felder sind auf den Flächen 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 Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald entwickeln.

Baubedingte Auswirkungen

Der heutige Vegetationsbestand wird im Zuge der Inanspruchnahme durch die Bebauung und deren Erschließung entfernt werden. Da fast das gesamte Gebiet aus Flächen mit einem eingeschränkt ökologischen Wert bestehen, kommt es baubedingt zu einem geringen Verlust an Vegetation und Gehölzstrukturen.

Auch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, das Lagern von Baumaterial und der Bau von Baustraßen stören die bestehende Vegetation nicht.

Durch die vorübergehend Flächeninanspruchnahme ist der Verlust von Individuen, von (Teil-)Habitaten sowie von Exemplaren bzw. Wuchsorten möglich. Die Emissionen durch den Baubetrieb sowie der Verlust von Betriebsstoffen beeinträchtigen die Habitatfunktionen und können zur Störung von Individuen führen. Weiterhin können optische Reize veranlasst durch den Baubetrieb zu Störungen führen.



Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auch Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind für das Schutzgut Flora nur geringste Auswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Fauna kommt es anlage- und betriebsbedingt durch die notwendige Beleuchtung des Gewerbegebiets und die verstärkte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer gewissen Beeinträchtigung.

Ergebnis

Das untersuchte Planungsgebiet hat mit der derzeitigen, intensiv landwirtschaftlichen Nutzung geringe Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Arten. Doch die Auswirkung der Flächenversiegelung, der verstärkten Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge sowie durch die notwendige Beleuchtung des Gebietes führen zu mittleren 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 oder Verbesserung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 999mm in der gesamten Donauregion und ist in Ampfing auch auf die Alpennähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,2 °C. Die Klimasimulationen zeigen zukünftig weitere Anstiege der Jahresmitteltemperatur.

Die lokalen Windverhältnisse werden durch die vorhandenen Gebäude beeinflusst, so dass lokal je nach Windrichtung Verwirbelungen und eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeit vorhanden sein dürften.

Die natürlichen Funktionen wie die Durchlüftungs- und die Luftreinigungsfunktionen sind in den Teilgebieten nur von untergeordneter Bedeutung, da diese Fläche weder in einem

wichtigen Belüftungskorridor liegt, noch aufgrund umfangreicher Gehölzbestände eine besondere Funktion zur Luftreinhaltung übernimmt.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit und zur Wirbelbildung an hohen Bauwerken.

Bei Realisierung der Planungen könnten durch die Beheizung der Gebäude, durch die großflächige Versiegelung sowie durch den zunehmenden Verkehr weitere Immissionen entstehen. Die Gehölze und Grünstreifen tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist jedoch eine mittlere Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.

Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit 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

Außerhalb des Gebietes bestehen bereits jetzt hohe Vorbelastungen bezüglich des Lärms, die sich teilweise auf die Flächen innerhalb des Plangebiets auswirken. Es sind die, durch den Verkehr auf der ausgebauten A94 erzeugten Belastungen zu nennen und jene der Bauquartiere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbe und Industriegebiet Neuhaus III“ der im Osten angrenzt. Von der Straße geht insbesondere Lärm, daneben auch weitere Immissionen wie Abgase und Stäube aus. Auf dem Planungsgebiet besteht derzeit keine Erholungsnutzung.



Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist zusätzlich mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen als wesentliche Belastungen für die Bewohner der weiter nördlich liegenden Wohngebiete zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr zu erwarten. Dieser wird zu einem erheblichen Teil durch den An- und Ablieferungsverkehr des Gewerbegebiets entstehen. In den einzelnen Gewerbegebieten lassen sich für die Anwohner und Arbeiter Beeinträchtigungen durch Lärm nicht ausschließen. Diese Form der Beeinträchtigung wird allerdings in erster Linie von den Betriebsarten abhängen, die hier angesiedelt werden.

Der notwendige Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch, sowie erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung.

Ergebnis

Insgesamt ist die Intensität der hier aufgezeigten Belastungen, mit Ausnahme des Lärms gering, so dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind. Für die konkreten Lärmbelastungen wird auf das Schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros „C.Hentschel Consult Ing.-GmbH“ verwiesen.

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 ist durch eine relativ stark ausgeräumte Agrarlandschaft ohne strukturierende Feldgehölze sowie durch Gewerbe- und Wohngebiete mit Durchgrünungsstrukturen geprägt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Während den Bauphasen werden sich im Planungsgebiet große Veränderungen vollziehen. Bis jetzt nicht vorhandene Elemente werden hinzukommen, zum Beispiel Baumreihen und unterschiedlich breite Grünstreifen.

Ergebnis

Es werden sich deutliche Veränderungen im zukünftigen Planungsgebiet in Bezug auf das Schutzgut Landschaft ergeben. Die Gewerbestandorte können nicht an allen Rändern von Grünstreifen mit Bäumen umlagert werden, so dass Sie z.T. weithin sichtbar sein werden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass dort in Zukunft aber auch differenziertere Grünstrukturen und Baumreihen den Standort positiv bestimmen werden. Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als mittel einzustufen.

3.7 Schutzgut Fläche

Schutzziele des Schutzgutes Fläche ist der Erhalt bzw. sorgsame Umgang mit den noch unangetasteten Flächen im Siedlungszusammenhang und die Bewertung des Ausmaßes vom Flächenverbrauch im Hinblick auf die Umweltauswirkungen eines Vorhabens.

Bestand

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche, die bisher im Flächennutzungsplan schon gewerblich besetzt ist und nur baurechtliche Änderungen erhält. Hier wird dem Ziel des Schutzgutes Fläche Rechnung getragen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bei allen Flächen werden nur landwirtschaftlich gestörte Flächen überplant.



Ergebnis

Im gesamten Geltungsbereich wird eine bisher ungestörte landwirtschaftliche Nutzfläche überplant, die in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und im Siedlungszusammenhang liegt. Die Auswirkungen sind daher mittel eingeschätzt.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung nur wenig verändern. Die ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Felder weisen keinen Biotopwert und würden sich nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die derzeit schon optimale Lage des Planungsgebiets durch den Ausbau der A94 bildet die vorgesehene Fläche gegenüber anderen Alternativen einen sehr günstigen Standort. In Bezug auf Lage und Erschließung bietet dieses Grundstück die optimalen Voraussetzungen für zusätzliche Gewerbeflächen.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des [§ 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB](#), 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 wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Flächennutzungsplan sowie die Bauleitplanung übernommen.

Um das Bebauungsgebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es am Süd- und Westrand mit unterschiedlich breiten Grünstreifen (Wiesen und Magerwiese mit trocken fallenden Senken sowie Strauchpflanzungen) begrünt.

Des Weiteren sollen auch Straßen begleitende Baumreihen entlang der neuen von Osten nach Westen und nach Norden verlaufenden Erschließungsstraße einen Beitrag zur Eingrünung des neuen Baugebiets leisten und das Baugebiet in die Landschaft integrieren. Sie bilden einen Übergang zur freien Landschaft und leisten einen Beitrag zur Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild.

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft, Flora und Fauna sind auf Grundlage des Grünstrukturkonzeptes abzuleiten. Zum allgemeinen Freiraumschutz ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 innerhalb der Gebiete einzuhalten. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß vermieden werden.

Eine gesonderte Festsetzung fordert die Sicherung von Lichtschächten vor dem Eindringen von Amphibien oder Reptilien.

Unzulässig sind bewegte Lichtanlagen die zu Irritationen bei Vögeln und Fledermäusen führen können.

Einfriedungen müssen sockellos und mit einem Abstand zum gewachsenen Boden von mind. 10 cm errichtet werden, um Kleinsäugetern die Durchquerung des Gebietes zu ermöglichen.

Die Behandlung von Regen- und Oberflächenwasser ist umweltgerecht und biotopschaffend geregelt.

6.2 Maßnahmen zur Minimierung

Die Minimierungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna, Mensch und Landschaft ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Boden



Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht aus funktionalen Gründen zu versiegeln sind, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Alle Versorgungsanlagen und -leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu legen.

Schutzgut Wasser

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist soweit möglich wieder zu verwenden bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Stellplätze, Lagerflächen sowie Grundstückszugänge und Grundstückszufahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind bei Lagerflächen zu bevorzugen, bei Stellplätzen und Zufahrten zwingend.

Schutzgut Flora und Fauna

Durch die Anlage von linearen Grünstrukturen, werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

Neue Biotopstrukturen werden mit der Durchgrünung des Planungsgebiets mit Straßen begleitende Baumreihen aus Großbäumen geschaffen. Außerdem ist eine festgelegte Anzahl von Einzelbäumen zu pflanzen die zu einer Ansiedelung weiterer Arten führen kann. Weitere Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

Das Gebiet soll in seiner Funktion als Aufenthalts- und Fortpflanzungshabitat durch die Anlage von einer durchgängigen Grünstruktur in Ost-West-Richtung verbessert werden.

Die Grünfläche mit dem Entwicklungsziel *Magerwiese mit wechselfeuchten und trockenen Standorten* dient als ruderales und magere Biotopstruktur mit temporären Feuchtbereichen dem Erhalt und der Verbesserung der bestehenden Wanderbeziehungen von Amphibien und Insekten.

Hier wird auch ein Lebensraumangebot z. B. auch für Arten wie Zauneidechsen oder wärmeliebende Insektenarten in Form von Versteckmöglichkeiten (Wurzelstöcke) und „Sonnenplätzen“ (Kiesflächen) eingerichtet.

Schutzgut Klima und Luft

Die Baukörper werden in Bezug auf Dachbegrünung in die Begrünungsmaßnahmen miteinbezogen. Durch die Forderung von Regenwasserrückhalteflächen auf den Grundstücken wird das Kleinklima verbessert.

Schutzgut Mensch

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "C.Hentschel Consult Ing.-GmbH" ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 auf den "Emissionsbezugsflächen" gemäß Planeintrag festgesetzt werden. Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Schutzgut Landschaft

Zur Gestaltung des künftigen Gewerbegebiets sind unterschiedliche Grünstrukturen an den Rändern sowie im Gebiet geplant. Sie verringern die Versiegelung und die Aufheizung und dienen der Versickerung und damit der dezentralen Rückführung des weniger verschmutzten Niederschlagswassers in den Naturkreislauf. Des Weiteren sind entlang der inneren Erschließungsstraße Baumreihen zu pflanzen.

Ergebnis

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Verminderung gelten für die ökologisch wirksamen Grünbereich im Planungsgebiet und haben folgende positive Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Schaffung neuer und vielfältiger Lebensräume für Arten der Flora und Fauna damit Erweiterung der biologischen Vielfalt
- Anlage von Strukturen zur Luftreinhaltung und Lufterneuerung
- Anreicherung der Landschaft mit natürlichen Landschaftselementen
- Schaffung einer Eingrünung und Integration in die Landschaft
- Vermeiden von "Fallenwirkungen" (z.B. ungesicherte Schächte), insbesondere für Amphibien und Reptilien



- Umweltfreundliche Beleuchtung - Vermeidung ungünstiger Lichtemissionen durch bewegte Lichtenanlagen und Verwendung von natriumbedampften Leuchtmitteln
- Verbesserung des Wasserhaushaltes der Böden durch Schaffung von Flächen mit verzögerter Versickerung
- Verbesserung des Kleinklima und Abkühlung durch Anlage von Flächen zum Regenwasserrückhalt
- Schutz der Bewohner vor Lärmimmissionen

6.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Durch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur und Landschaft geregelt. Beim geplanten Bauvorhaben erfolgt der Ausgleich außerhalb des Planungsgebietes.

Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen unterstreichen die Weite der Landschaft und bieten Blickbeziehungen in die Umgebung. Gleichzeitig ist die ausgeräumte Nutzfläche für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet, außer den unmittelbaren Anwohnern, kaum Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche als gering einzustufen und hat auch als Lebensraum für Flora und Fauna wenig Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie I eingestuft.

6.4 Festlegen des Kompensationsfaktors

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ von 0,7 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ A). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I (geringe Bedeutung für Natur und Landschaftsbild) zwischen 0,3 bis 0,6 gewählt werden. Aufgrund der nachfolgend beschriebenen, umfangreichen Minimierungsmaßnahmen wird in diesem Fall ein geringer Wert mit 0,4 angenommen.

6.5 Ermitteln des Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt ca. 43.629 m².

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Ausgleichende Flächen	reale Fläche, qm	Fkt.	Fläche, qm	k - faktor	Summe, qm
GE	38.567	1	38.567	0,4	15.427
neue Straße	2.983	1	2.983	0,4	1.193
private Grünfläche Südrand	1.795	1	1.795	0,4	718
private Grünfläche Westen	284	1	284	0,4	114
Summe Ausgleichs-/Grünfläche	43.629,4		43.629,4		17.452

Aufgrund der Bewertung als Gebiet mit geringer Bedeutung, hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und den Minimierungsmaßnahmen wurde ein Kompensationsfaktor von 0,4 für die ausgleichende Fläche festgelegt. Danach ergibt sich für die ausgleichende Fläche **43.629 m²** ein Ausgleichsbedarf von **17.452 m²**.

6.6 Ausgleichsfläche

Insgesamt müssen **17.452 m²** ausgeglichen werden. Im Planungsgebiet kann keine Ausgleichsflächen geschaffen werden. Die gesamte Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches, auf der Fl.Nr. 330 (insgesamt 4,0495 ha) Gemarkung Salmanskirchen nachgewiesen. Die genaue Lage der Flächen ist dem Anhang unter Pkt. 10. zu entnehmen

Die seit Januar 01.01.2009 erfolgte Verzinsung ist hierbei zu berücksichtigen.

6.7 Fläche mit Pflanzbindung

Hier wird eine ruderalisierte, wildkrautreiche Fläche als extensiver Bereich mit kiesigen Teilflächen und Magerrasenteilflächen angelegt. Sie kann ergänzt werden mit Einzelbüschen, Stein- und Reisighaufen oder Wurzelstöcken.

Mit dem Entwicklungsziel *Magerwiese mit wechselfeuchten und trockenen Standorten* sind folgende Maßnahmen verbunden:

Magerwiese

- Bereichsweise Entwicklung einer Magerwiese sowie dauerhaft kiesigen Flächen
- während der 3-jährigen Aushagerung der Magerwiese sind folgende Maßnahme notwendig:
 3-4 malige Mahd im Jahr, Abtransport des Mähgutes, Mahd ab Mai



Danach 2-schürige Mahd mit 1. Mahd idealerweise im Zeitraum 10. - 25. Juni,
2. Mahd ab Ende August. Umstellung auf einschürige Mahd nur in vorheriger
Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Abtransport des Mähgutes.
Zur Anlage der Wiese wird eine Ansaat mit kräuterreichen, autochthonen Arten
durchgeführt.

Wechselfeuchte Standorte

- Bereichsweise Anlage von Senken mit ca. 3m Breite, -0,30m Tiefe als temporäre Feuchtbereiche. Hier Abtrag von Oberboden, Verdichtung der Senkenböden mit geeignetem, bindigem, Material falls nicht standörtlich vorhanden.
- Beschattung der Senken mit autochthonen Strauchgruppen

Allgemein gilt:

Die Gehölzarten sind gem. Artenliste im Anhang der Festsetzungen und Begründung auszuwählen.

Für die Öffentlichkeit wird die Fläche nicht erschlossen.

Die Fläche soll auch eine Biotopverbindung zu den angrenzenden Ausgleichsflächen des Gewerbegebietes im Westen sicherstellen.

Auf der Fläche gilt der Verzicht des Mulchen und auf Kunstdünger und Pestizide sowie Verzicht auf Bearbeitung während der Brut- und Eiablagezeit und Jungenaufzucht.

6.6.2 Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes

Fl.Nr. 330, Gemarkung Salmanskirchen

Auf dem Grundstück wurde eine Kurzumtriebsplantage (KUP) angelegt. Das ökologische Entwicklungsziel ist ein Agrarforst, der den Boden schützt und differenzierte Lebensräume schafft. Durch die stoffliche oder energetische Verwertung der dort angepflanzten schnellwüchsigen Gehölze, sind Kurzumtriebsplantagen eine ökologisch sinnvolle und gleichzeitig wirtschaftliche Komponente für die Landwirtschaft. Mit dem Entwicklungsziel KUP/Agrarforst sind folgende Maßnahme verbunden:

- Pflanzung schnellwüchsiger, ausschlagsfähiger Gehölze wie Weiden (Salix) oder Pappeln (Populus)
- Etwa alle zwei bis fünf Jahre Ernte im Winterhalbjahr
- Abtransport des Häckselgutes bzw. der Triebe
- Neupflanzung der Gehölze nach der Ernte

Auf der Ausgleichsfläche gilt der Verzicht auf Kunstdünger und Pestizide sowie Bewirtschaftungsbeschränkung von 15.03 – 15.06 während der Brutzeit und Jungenaufzucht.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 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. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Verminderung), 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 und der Landschaftsplan herangezogen. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ampfing wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen. 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. Weitere Informationen wurden aus den Fachgutachten, wie in diesem Fall dem Schallschutzgutachten (C.Hentschel Consult Ing.-GmbH) gewonnen.



8.2 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie oben 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 Verminderungsmaßnahmen 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 Ampfing 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.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Ampfing zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

9 Zusammenfassung

Bei der Umsetzung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Ampfing Ost (Bereich Ost) - nördlich der A 94“ sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Grundwasser und Flora werden als gering beurteilt. Die Lärmemissionen werden über die Einteilung der Nutzungsbereiche in Lärmkontingente für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete auf ein verträgliches Maß reduziert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, die Landschaft und Fläche können als mittel bezeichnet werden. Auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind keine Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden als gering-mittel beurteilt, für den Boden als hoch. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Durchgrünung des Gebiets mittels Baumreihen entlang der Straßen, der Eingrünung durch unterschiedlich breite Grünstreifen und der Forderung von Regenrückhalteflächen werden diese Auswirkungen vermindert.

Bei der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem B-Plan Nr. 47 der Gemeinde Ampfing sind die Schutzgüter von der Planung größtenteils gering-mittel betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

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



Gemeinde Ampfing, Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 47
 31. Änderung des Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 47
 „Gewerbegebiet Ampfing Ost – nördlich der A 94“, Gemarkung Ampfing sowie
 Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost) nördlich der A94“

lohrer . hochrein
 landschaftsarchitekten
 und stadtplaner gmbh
 München Magdeburg Perachainn

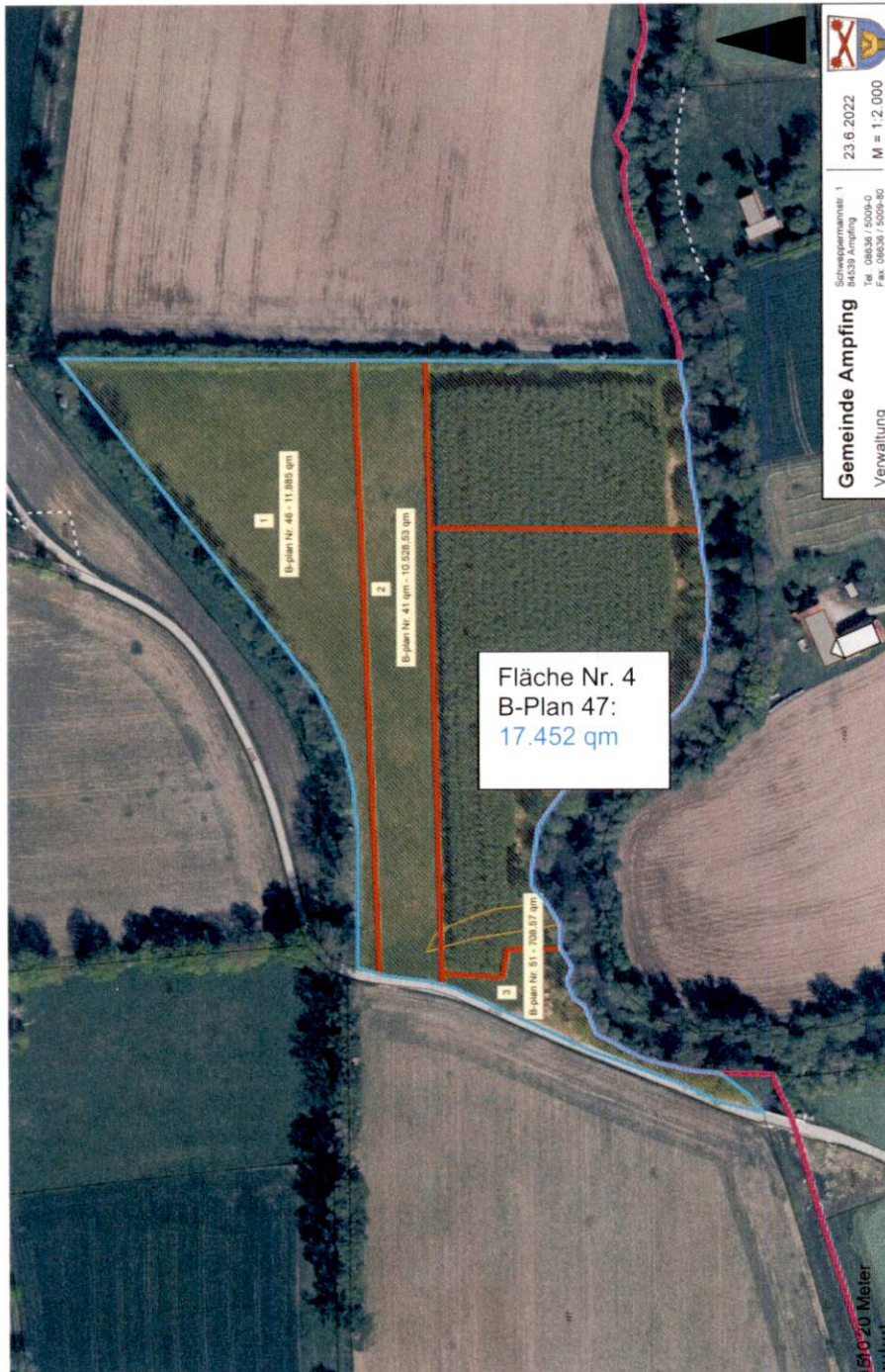
10 Anlagen

10.1 Lageplan der

Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Lageplan Flurkarte Gemeinde Ampfing mit den Fl.Nr. 330



Ampfing, 20.12.2023

GEMEINDE AMPFING

Josef Grundner
 Josef Grundner
 1. Bürgermeister