

Gemeinde Flintsbach am Inn
Landkreis Rosenheim



7. Änderung Flächennutzungsplan

Begründung

einschl. Umweltbericht

Entwurf

Datum: 12.11.2019,
ergänzt 12.01.2021
03.02.2021

Projekt: 17172

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

Kufsteiner Str. 87, 1. OG-Ost
83026 Rosenheim
Tel.: +49/(0)8031 - 30 425 - 10
info@plg-strasser.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
M. Sc. Shuo Shi, Umweltplanung und Ingenieurökologie
Dipl.-Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis:

Inhaltsverzeichnis:	II
1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Regional- und Landesplanung	1
3. Änderungsbereich	2
4. Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung	3
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.1.1 Darstellung von Bauflächen und sonstigen Flächen.....	3
4.1.2 Wasserrecht.....	4
4.2 Tatsächliche Ausgangssituation	7
4.2.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung	7
4.2.2 Verkehrserschließung	8
4.2.3 Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung	8
4.2.3.1 Topographie.....	8
4.2.3.2 Geologie / Boden	8
4.2.3.3 Hydro-Geologie / Hochwasserschutz.....	9
4.2.3.4 Grünordnung/Gehölzbestand	9
4.3 Beabsichtigte Planung	10
4.4 Auswirkungen der Planung	11
4.4.1 Stadt- und Landschaftsbild.....	11
4.4.2 Verkehr	11
4.4.3 Immissionen	11
4.4.4 Hochwasserschutz	12
4.4.5 Artenschutz	12
4.4.6 Technische Infrastruktur.....	13
5. Umweltbericht	13
5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	13
5.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 3c UVPG	13
5.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes.....	14
5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	16
5.4.1 Schutzgut Mensch – Lärm/Erholung/Siedlungsnaher Freiraum	16
5.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	19
5.4.3 Schutzgut Boden	23
5.4.4 Schutzgut Wasser	27
5.4.5 Klima und Lufthygiene.....	33
5.4.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	34
5.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	36
5.4.8 Wechselwirkungen	37

5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung (Basisszenario).....	38
5.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	38
5.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	38
5.6.2	Eingriffsbilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich	38
5.7	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	40
5.8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen).....	42
5.9	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	42
5.10	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	43
5.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	44
	Literatur- und Quellenverzeichnis	46
	Anlagen.....	48

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bereich der ehemaligen Tennisanlage, Flur Nr. 623 und 623/1 der Gemarkung Flintsbach a.Inn wird im Zuge einer Nachnutzung als Wohnbauland entwickelt, der südliche Teil zur Hobbyferdehaltung ausgewiesen. Mit der Ausweisung von Wohnbauland wird in der Gemeinde dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Das Gebiet ist verkehrsmäßig über die Innstraße erschlossen. Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich an Wohnbebauung an, im Osten verläuft die Bahnstrecke Rosenheim – Kufstein.

In Anbindung an das nördlich angrenzende Wohngebiet ist auf der Flur Nr. 623 eine Wohnanlage mit 3 Mehrfamilienwohnhäusern und 1 Doppelhaus mit Flächen für den ruhenden Verkehr geplant. Ein Teil der Wohnungen soll im Rahmen des „Sozialen Wohnungsbaus“ errichtet werden.

Im südlichen Bereich, auf der Flur Nr. 623/1, ist eine nicht gewerbliche Pferdehaltung vorgesehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung des Gebiets hat der Gemeinderat der Gemeinde Flintsbach a.Inn in der Sitzung vom 09.10.2018 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans Nr. 25 „An der Innstraße“ und die erforderliche 7. Änderung des Flächennutzungsplans am 09.10.2018 beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft die Voraussetzungen für die darauf aufbauende Aufstellung eines Bebauungsplans und ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „An der Innstraße“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. #

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im November / Dezember 2018 durchgeführt. Die aus den vorgebrachten Bedenken und Anregungen resultierenden Änderungen im Planungskonzept sowie die allgemeine Planfortschreibung wurden in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet. Zum besseren Verständnis sind im Folgenden die geänderten und ergänzten Inhalte farbig rot markiert.

2. Regional- und Landesplanung

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie dem Regionalplan für die Region 18 (RP 18) insbesondere folgende Ziele und Grundsätze genannt:

Flintsbach a.Inn wird entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern 2013 dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet (LEP 2013, Anhang 2 Strukturkarte). Die Gemeinde Flintsbach a.Inn liegt südlich des Oberzentrums Rosenheim. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (LEP 2.2.5 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z). Es handelt sich hier zwar nicht um die klassische Innenentwicklung, dennoch entspricht die Planung diesem Ziel, da es sich um die Nachnutzung einer bereits baurechtlich genutzten Fläche handelt. Im Übrigen sind Ausnahmen auch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Gleich geeignete Alternativstandorte für die Planung liegen im Gemeindegebiet nicht vor.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II.1 G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden.

Dabei sollen/soll

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Diese Flächennutzungsplanänderung entspricht auch diesem Grundsatz. Die beabsichtigte Entwicklung orientiert sich an der vorhandenen Raumstruktur und führt diese ressourcenschonend weiter. Nach der Begründung des RP zu B II.1 ist eine Siedlungsentwicklung vor allem dann ressourcenschonend, wenn sie neue Flächen nur in unbedingt notwendigem Umfang in ökologisch unempfindlichen Bereichen in Anspruch nimmt und solche Flächen intensiver als bisher nutzt. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans erstreckt sich auf eine bereits bebaute bzw. als Sportanlage genutzte Fläche. Neue, d.h. bislang nicht genutzte Flächen werden durch die Planung nur untergeordnet beansprucht.

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Auch diesem Ziel wird entsprochen. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Diese Flächennutzungsplanänderung verletzt nicht das Ziel B.II.3.1 des RP. Eine Zersiedelung der Landschaft findet nicht statt. Nach der Begründung des RP zu B.II.3.1 ist eine Zersiedelung der Landschaft nur dann gegeben, wenn die Freiraumfunktion durch bauliche Tätigkeit in einer nach Situierung, Intensität oder Art übergebührlich gestört oder belastet wird. Verhindert werden sollen ungeordnete, (in sich) unzusammenhängende, in landschaftlich bedeutsamer Lage und/oder in abgesetzter Lage geplante Baugebiete ohne bauliche Konzeption.

Bei dem Plangebiet handelt es sich demgegenüber um eine bereits bebaute bzw. als Sportanlage genutzte Fläche. Der Geltungsbereich ist an die bestehenden Siedlungsbereiche der Gemeinde angebunden. Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die nördlich und westlich des Plangebiets bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort. Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt. Damit ist das Anbindegebot des LEP eingehalten.

Gem. Ziel B IV 5.2 des RP 18 soll die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Auch diesem Ziel wird ebenfalls entsprochen.

Die Planung verletzt nicht das Ziel B IV 5.2 des Regionalplans. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine bereits bebaute bzw. als Sportanlage genutzte Fläche. Es handelt sich also um eine genutzte und weiterhin zur Nutzung vorgesehene Fläche, für die sich die Frage der Entsiegelung gem. B IV 5.2 Satz 2 des RP nicht stellt.

3. Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im östlichen Randbereich der Ortschaft Flintsbach a.Inn, südlich der Innstraße.

Der Änderungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Innstraße und Maigraben im Anschluss Wohngebiet
Im Osten	Biotop Nr. 8238-0109-002 „Gehölze entlang der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein bei Flints- und Fischbach“, Bahnlinien Rosenheim – Kufstein, im Anschluss Sportplatz und Fläche für Landwirtschaft

Im Süden	Biotop Nr. 8238-0109-002 „Gehölze entlang der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein bei Flints- und Fischbach “ im Anschluss Grünfläche mit Kleingartennutzung, Grün- und Freiflächen
Im Westen	Wohnbebauung

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 623, 623/1 und 621 T. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,8 ha auf.

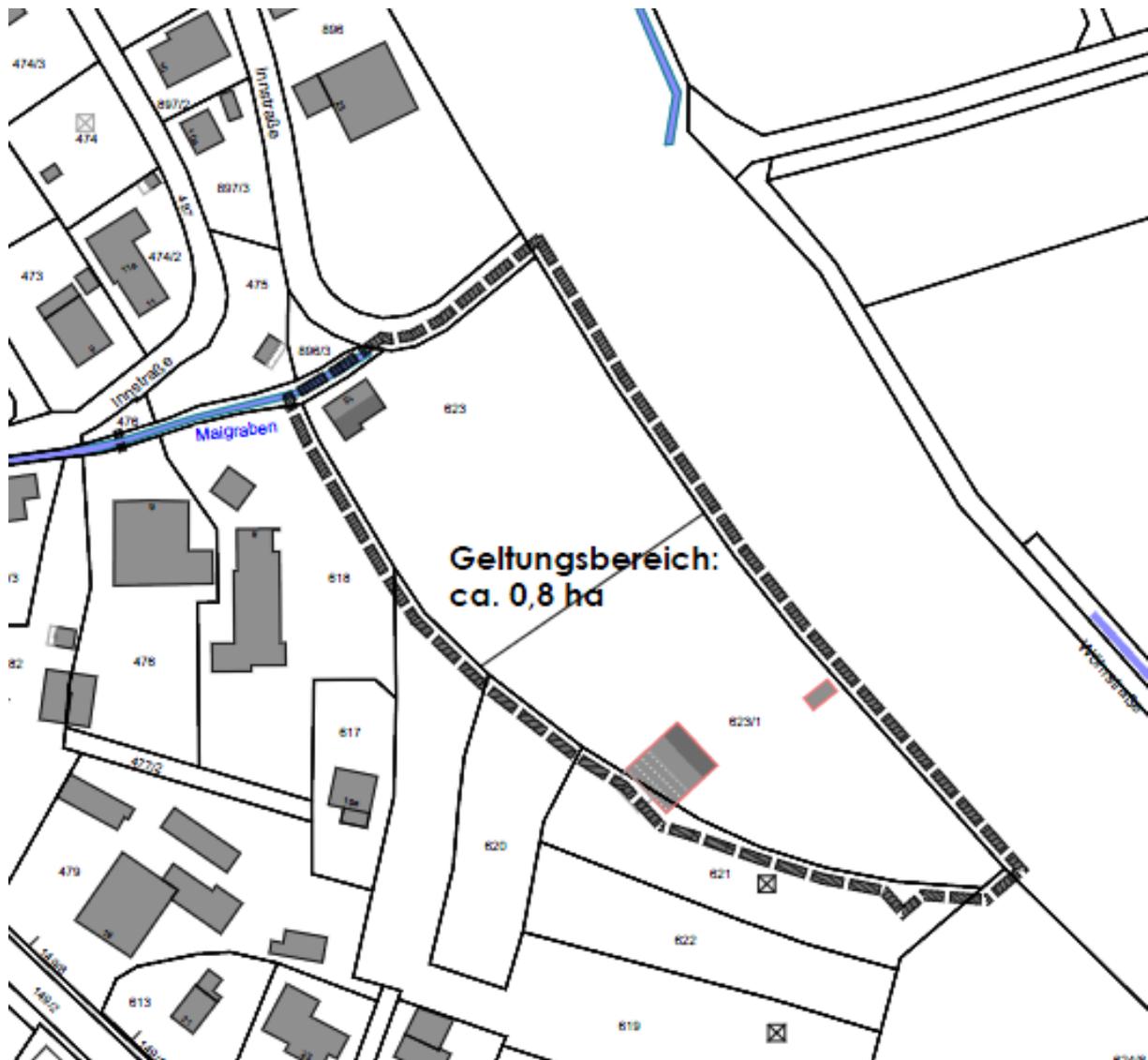


Abb. 1 Karte Änderungsbereich M 1 : 2.000
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © Bayerische Vermessungsverwaltung, September 2018

4. Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1.1 Darstellung von Bauflächen und sonstigen Flächen

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Flintsbach a.Inn sind die Flächen als Tennisanlage und Grün- /Freiflächen dargestellt.

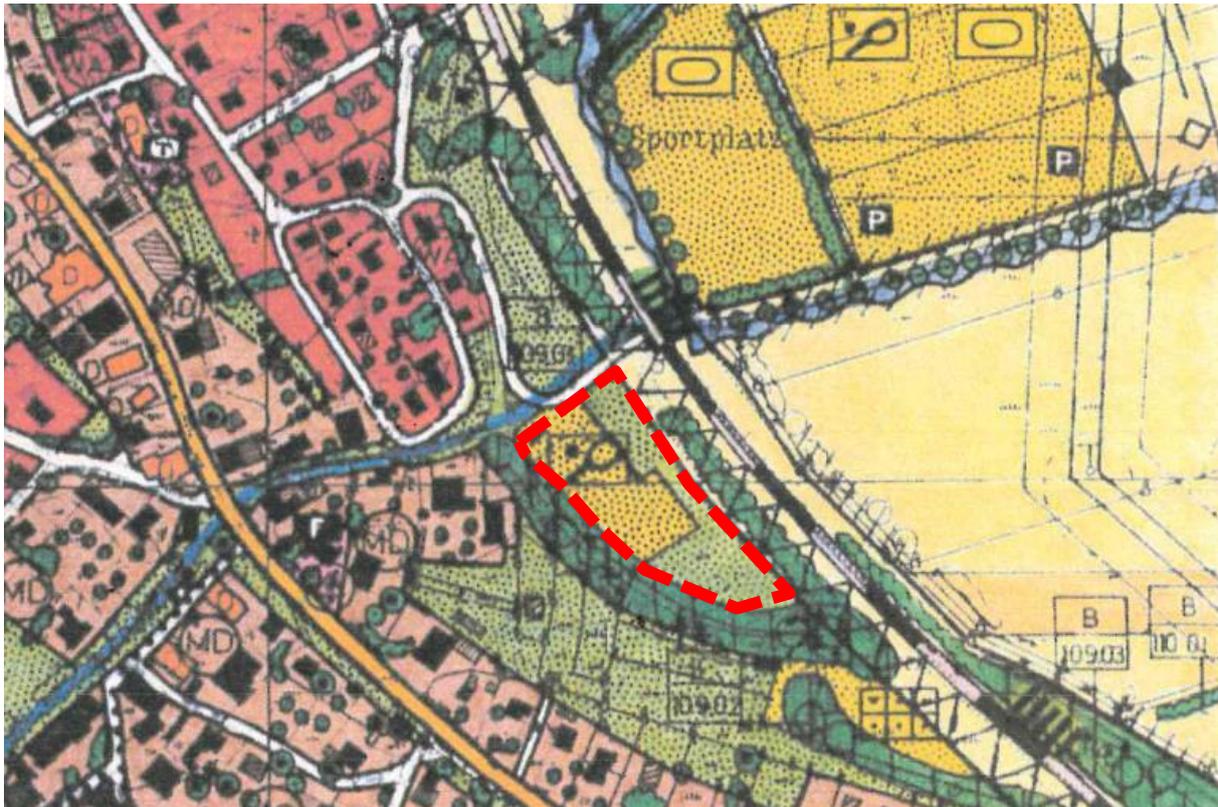


Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Flintsbach a.Inn (ohne Maßstab)
Quelle: Gemeinde Flintsbach a.Inn

Die Errichtung von fünf Tennisplätzen und eines Tennisheims auf dem Planungsgebiet wurde mit Bescheid vom 29.07.1976 genehmigt.

Die auf dem Grundstück Fl. Nr. 623/1 errichteten Gebäude (zwei Pferdeställe) und die Reitplätze im Süden wurden ohne baurechtliche Genehmigung gebaut.

Nach der Beurteilung des Landratsamtes Rosenheim am 21.07.2017 ist das Grundstück Fl. Nr. 623 dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

4.1.2 Wasserrecht

Nordwestlich an das Planungsgebiet grenzt der Maigraben (Gewässer III) an. Der Maigraben ist ein Gewässer III. Ordnung und ein ausgebautes Wildbach. Das Gewässer liegt in der Unterhaltungs- und Ausbaulast des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim (WWA). Im Rahmen einer gesetzlichen Verpflichtung hat das WWA im Jahr 2018 das Überschwemmungsgebiet am Wildbach Maigraben ermittelt und plausibilisiert. Derzeit werden die Unterlagen zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes erstellt. (WWA Rosenheim, Schreiben vom 12.02.2019)

Im Zuge des Projektes Integrales Wildbach Entwicklungskonzept (IWEK) Flintsbach am Inn, beauftragt vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, wurden am Maigraben Hochwassersimulationen durch das Ingenieurbüro Alpinfra durchgeführt.

Die Überflutungsflächen dieses Projektes zeigen auf, dass das Grundstück 623 und 623/1 bei einem HQ 100 des Maigrabens überflutet wird, im Norden mit ca. 0,5 m, im Süden mit ca. 0,75 m Wasserhöhe bei HQ 100.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "An der Innstraße" wurde eine hydraulische Simulation durch das Büro Alpinfra durchgeführt (Hydraulische Simulation Bericht, 07.10.2019), mit folgendem Ergebnis:

Die betrachteten Grundstücke 623 und 623/1 sind im IST-Zustand (HQ 100 geschlebebelastet) zur Gänze überflutet, der Überflutungswasserspiegel liegt beim Bestandsszenario bei einer Höhe von 460,97m ü. NN. (Abbildung 3).

Als Eingangshydrograph wurde das geschiebebelastete HQ 100 verwendet, der Durchlass DN 1200 vor der Bahnbrücke wurde bei dieser Variante als vollständig verklaut angenommen.

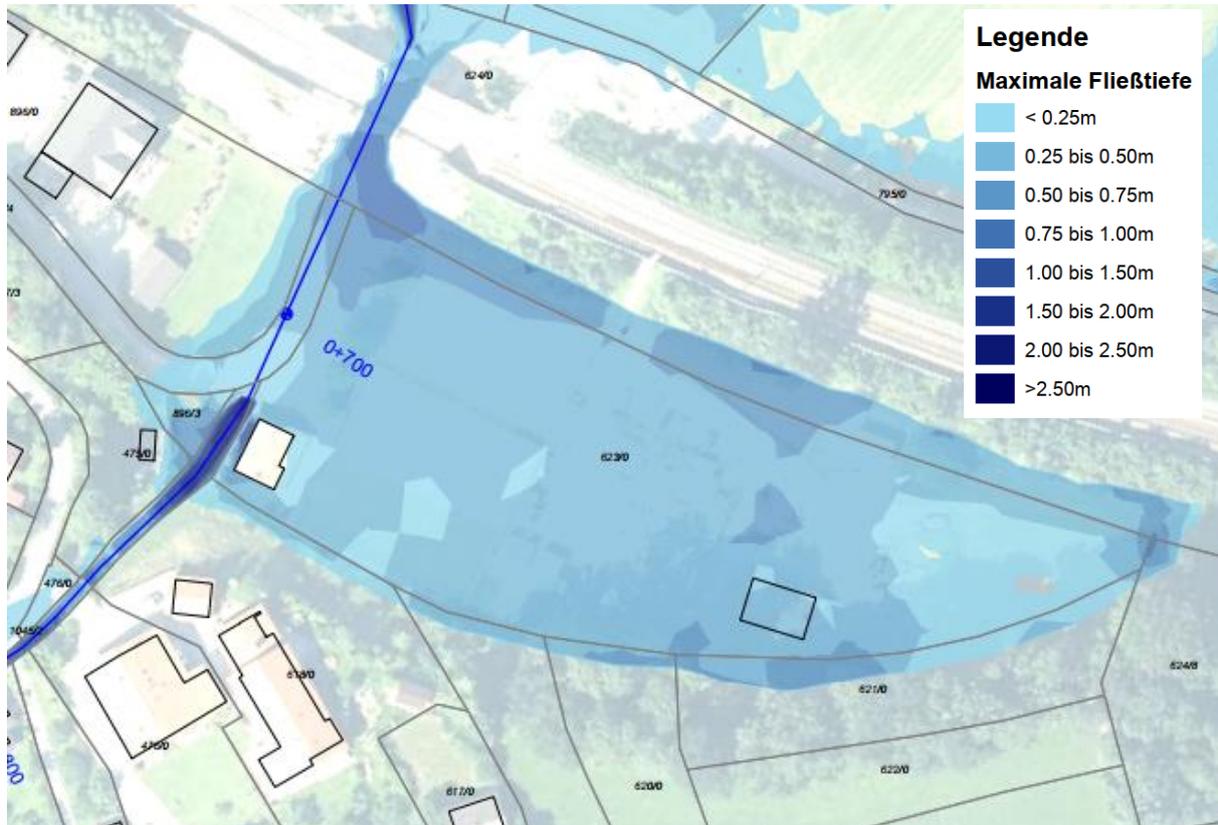


Abb. 3 Hydraulische Simulation, Darstellung max. Fließtiefe Ist-Zustand, HQ100 geschiebebelastet bei unterstellten Verklautungsszenarien
Quelle: Büro Alpinfra, 28.08.2019

Durch das Ingenieurbüro Alpinfra und das Ingenieurbüro Bichler & Klingenmeier wurden im Vorfeld des Bebauungsplans Hochwasserschutzmaßnahmen erarbeitet.

Die Hochwasserschutzplanung wurde intensiv mit dem WWA und LRA, Abteilung Wasserrecht abgestimmt (Ingenieurbüro Bichler & Klingenmeier, Aktennotiz Nr. 3 vom 18.09.2019).

Um eine Zufahrt zum Grundstück auch im Hochwasserfall zu ermöglichen und die Bebauung vor einem Bemessungsereignis zu schützen, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Grundstücksaufschüttung im Bereich der Grundstücke 623 und 623/1 (Schutz der Bebauung vor einem Bemessungsereignis)
- Ausbildung einer Zufahrtsstraße (Anpassung der Gefälleverhältnisse vor der Aufschüttung)
- Entwässerungsmulde zwischen Straße und Parkplatz.

Retentionsverlust

Durch die Aufschüttung der gesamten Fläche wird die Überflutung zur Gänze verhindert, dies bedeutet einen Retentionsverlust von ca. 3.500m³.

Um den Retentionsverlust und die Beschleunigung der Abflusswelle zu kompensieren, werden am Maigraben im Abschnitt hm 0,4 bis hm 0,2 eine Aufweitung des Gerinnes vorgesehen. Diese umfasst 2 verschiedene Bereiche. Eine Verflachung des rechten Ufers im Abschnitt hm 0,4 bis hm 0,3 m, die Böschungsoberkante wird um ca. 1m zurückversetzt. Zwischen hm 0,3 und hm 0,2 wird eine breite Aufweitung geplant. Die Niederwasserrinne mit 0,5m bleibt erhalten, danach folgt eine Verbreiterung um 5 m.

Der nachfolgende Lageplan und Schnitt zeigen diesen Sachverhalt auf.

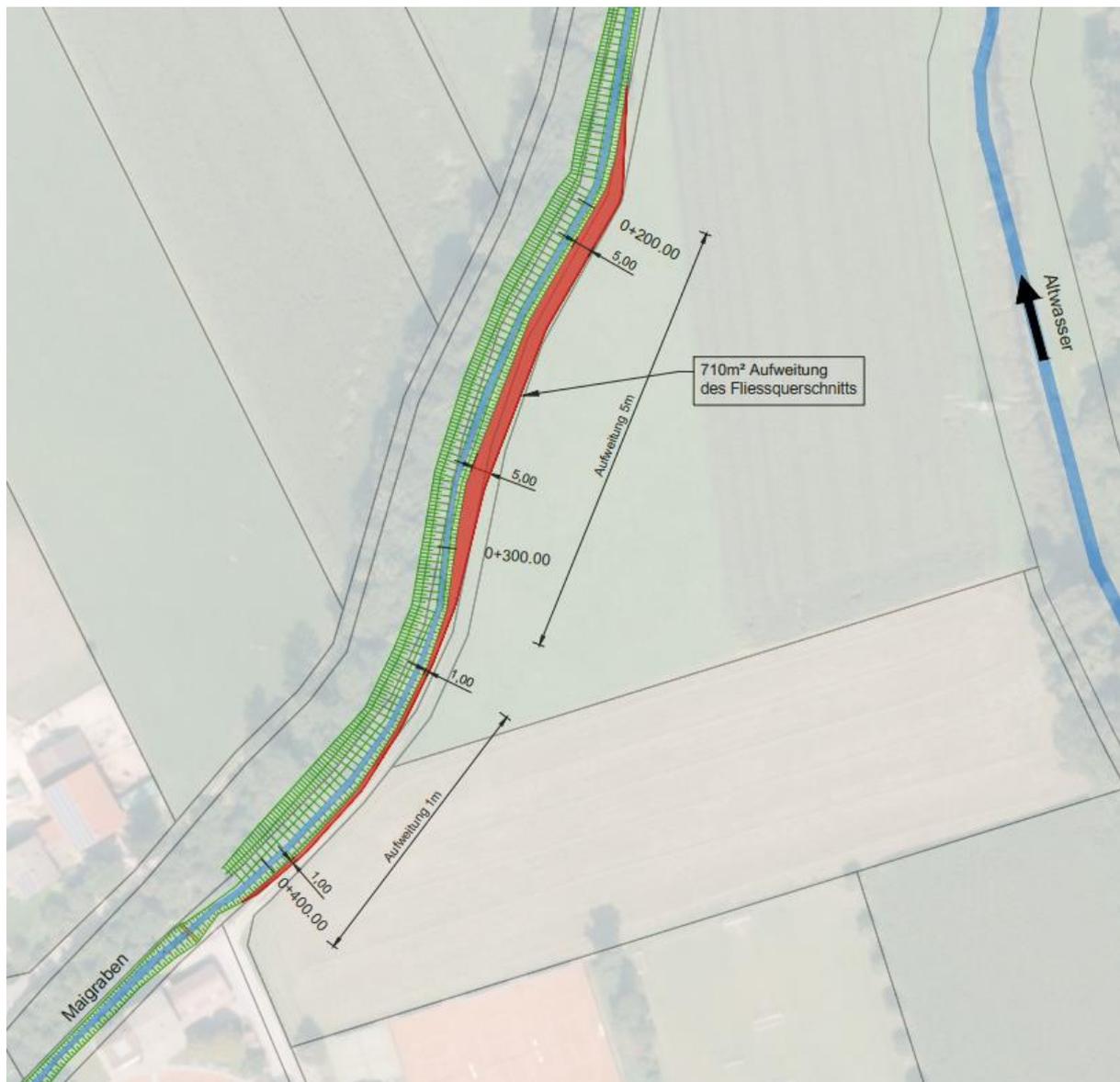


Abb. 4 Lageplan Grabenaufweitung (im Abschnitt hm 0,4 bis 0,2)
 Quelle: Bichler & Klingenmeier, 30.20.2019

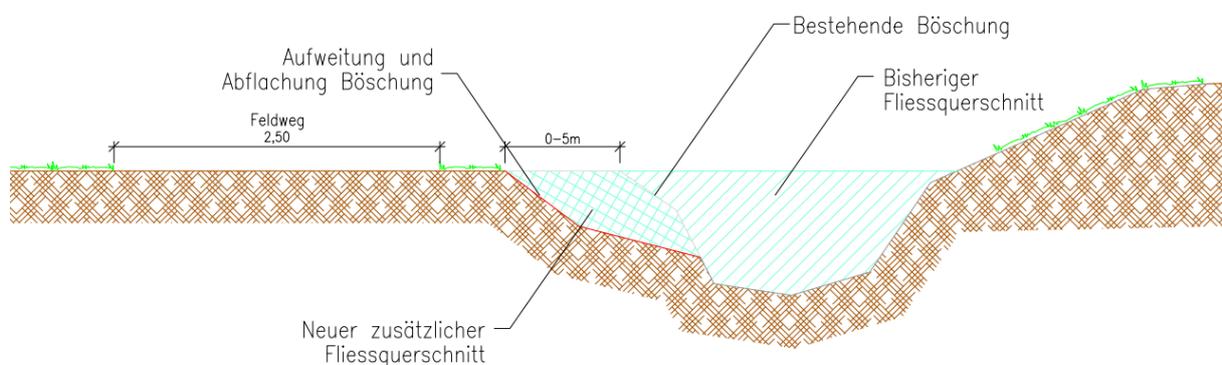


Abb. 5 Querprofil Grabenaufweitung, Blickrichtung bachaufwärts
 Quelle: Ingenieurbüro Bichler & Klingenmeier, 02.09.2019

Für die Aufweitung des Maigrabens (GW III. Ordnung) ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beim LRA Rosenheim einzureichen.

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erforderlich.

4.2 Tatsächliche Ausgangssituation

4.2.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung



Abb. 6 Baubestand des Planungsgebiets, Oktober 2018

Das Gebiet liegt im östlichen Randbereich der Ortschaft Flintsbach a.Inn, südlich der Innstraße.

Im Norden befinden sich zwei ehem. Tennisplätze, ein Nebengebäude (Tennisheim) und eine Freifläche, welche von extensiv genutztem Grünland geprägt ist.

Der südliche Bereich wird bereits zur Pferdehaltung genutzt. Zwei Reitplätze wurden auf dem Flurstück 623/1 errichtet.

Im Südwesten befindet sich eine Lagerhalle mit einem Stallkomplex. Nördlich eines Reitplatzes befindet sich ein kleiner Pferdestall. Zurzeit werden insgesamt 5 Pferde gehalten.

Die Hauslandschaft in der Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern (Innstr. 6, 8 und 23). Die Höhenentwicklung der Gebäude auf der westlichen Terrasse beträgt bis zu 3 Vollgeschosse (Innstr. 6, 8) und im Norden bis zu 3 Vollgeschosse mit 1 Hanggeschoss. Die allgemein vorherrschende Dachform ist das Satteldach.

Innerhalb des Planungsgebiets und angrenzend an das Gebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler (Abfrage Bayerischer Denkmal-Atlas vom 06.11.2018).

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.



Abb. 7 Baubestand Pferdeställe im Südwesten / Südosten des Planungsgebiets, Oktober 2018



Abb. 8 Mehrfamilienhaus (Innstraße 23),

Ansicht Süd/ Süd-West, Oktober 2018

4.2.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist direkt an die Innstraße angebunden und wird über die Innstraße erschlossen. Mit einem geringen Verkehrsaufkommen ist die Innstraße ein Bestandteil des örtlichen Wanderwegs (Wege-ID: 15242 „Dettendorf-Tour“).

Im Osten verläuft die Bahnlinie Rosenheim-Kufstein, welche Flintsbach a.Inn an das überörtliche Bahnnetz anschließt. Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Schienoberkante ist an der Westseite der Bahnlinie errichtet.

In einer Entfernung von ca. 150 m verläuft die Staatsstraße St 2089 westlich des Planungsgebiets.

4.2.3 Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

4.2.3.1 Topographie

Das Gelände ist fast eben. Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 460,75 m ü.NN. Östlich und westlich ist das Planungsgebiet von Hangböschungen umrahmt.

Die Wohnbebauung im Westen liegt auf einer Terrasse, welche ca. 9 m höher als der Geltungsbereich ist. Die Oberkante des Bahndamms im Bereich östlich des Planungsgebiets weist eine Höhe von ca. 467 m ü NN auf.

Eine Vermessung durch das Büro Angermaier & Günther, Eichbichlstr. 9, 83071 Stephanskirchen, wurde im November 2018 durchgeführt.

4.2.3.2 Geologie / Boden

Entsprechend der Geologischen Karte von Bayern wird der Planungsbereich der geologischen Einheit „Seeablagerungen wärmzeitlich bis holozän, vereinzelt auch älter“ zugeordnet (GK500 © 2018 LfU Bayern).

Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern handelt es sich im Geltungsbereich um „84d fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment)“ und „72a Bodenkomplex: fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)“ (ÜBK25 © 2018 LfU Bayern).

Ein Baugrundgutachten für das Planungsgebiet wurde durch das Büro für Baugrunderkundung, Dipl. Bernd Gebauer GmbH, 83278 Traunstein, erstellt.

4.2.3.3 Hydro-Geologie / Hochwasserschutz

Entsprechend dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG Bayern befindet sich das Planungsgebiet weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Im Rahmen einer gesetzlichen Verpflichtung hat das WWA im Jahr 2018 das Überschwemmungsgebiet am Wildbach Maigraben ermittelt und plausibilisiert. Nach der hydraulischen Simulation liegt das Planungsgebiet im Überflutungsbereich HQ100.

Derzeit werden die Unterlagen zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets erstellt. (WWA Rosenheim, Schreiben vom 12.02.2019)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und Verbote).

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Digitalen Hydrogeologischen Karte DHK von Bayern im Bereich der Einheiten „Seeablagerungen“ (DHK100 © 2018 LfU Bayern).

4.2.3.4 Grünordnung/Gehölzbestand

Das Gebiet ist zum großen Teil durch teilversiegelte, ehemalige Tennisplätze und Erschließungswege (Kies-/Schotterflächen) geprägt. Im Nordwesten befindet sich eine Freifläche, welche durch extensiv genutztes Grünland geprägt ist. Es befinden sich keine markanten Solitär-Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs.

Nach der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Erhebungsdatum 17.09.1990, Aktualisierung 11.06.2006), liegt das Biotop „Gehölze entlang der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein bei Flints- und Fischbach“ (Biotop Nr. 8238-0109-002) zum Teil im süd- und westlichen Bereich des Planungsgebiets.

Zurzeit ist die Teilfläche des Biotops innerhalb des Planungsgebiets als Reitwiese (Koppel) genutzt. Neben der Reitwiese befindet sich ein Reitplatz.



Abb. 9 Reitplatz und Reitwiesenbestand im südlichen Bereich



Abb. 10 Änderungsbereich mit amtlicher Biotopkartierung (rot schraffierte Fläche)

Quelle: Bayern Atlas © StMFH; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im südwestlichen Hangbereich, unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet, bestehen naturnahe Feldgehölze aus z. B. Esche, Bergahorn, Buche, Stieleiche und Strauchschicht u.a. aus Haselnuss und Hartriegel sowie Saum-/Krautschicht u.a. Brennnessel und Springkraut.

Im östlichen Hangbereich der Bahnlinie befinden sich junge Feldgehölze und eine ausgeprägte Strauchschicht.

Das Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“ (ID: LSG-00595.01) liegt auf östlicher Seite der Bahnlinie und somit außerhalb des Geltungsbereichs.

Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen.

4.3 Beabsichtigte Planung

Das Gebiet im Bereich der ehemaligen Tennisanlage, auf den Flur Nrn. 623 und 623/1 der Gemarkung Flintsbach a.Inn, soll im Zuge einer Nachnutzung als Wohngebiet und in einem kleineren Teilbereich als Fläche zur nicht gewerblichen Pferdehaltung entwickelt werden. Ein Teil der Wohnungen soll im Rahmen des „Sozialen Wohnungsbaus“ errichtet werden.

Die Flurstücke 623/1 und 621 T im Süden des Geltungsbereichs dienen zurzeit der Pferdehaltung und -zucht. Zurzeit werden auf dieser Fläche 5 Pferde gehalten. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Durch die Festsetzung eines Sondergebiets für Pferdehaltung soll die derzeitige Nutzung gesichert werden und die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung der Fläche geschaffen werden. Eine Verlagerung des kleinen Stallgebäudes nördlich des Reitplatzes soll durch eine Erweiterung des Bestandsgebäudes (Lagerhalle) auf der Fläche ermöglicht werden.

Der Änderungsbereich wird in zwei Gebietskategorien aufgeteilt.

Der nördliche Teilbereich (Flur Nr. 623 und 623/1) wird neu als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der südliche Teilbereich (Flur Nr. 623/1 und 621 T) wird neu als Sondergebiet „Pferdehaltung“ dargestellt.

Zur besseren Lesbarkeit des Kartenteils der Flächennutzungsplanänderung und der differenzierten verschiedenartigen Nutzungen wird der FNP in Auszügen im Maßstab M 1:2.500 dargestellt.

4.4 Auswirkungen der Planung

4.4.1 Stadt- und Landschaftsbild

Durch die Umnutzung der Fläche wird sich das Erscheinungsbild verändern. Die Veränderungen sind aufgrund der Lage im Landschaftsraum jedoch lokal begrenzt.

Es handelt sich um eine unbebaute Fläche auf welcher durch die Nachnutzung als Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ ein neuer Eingriff in das Landschaftsbild entsteht. Anstelle der ehemaligen Sportflächen (Tennisplätze) werden im Zuge der Nachnutzung eine Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern und 1 Doppelhaus sowie Flächen für den ruhenden Verkehr entstehen. Der südliche Teilbereich dient der Ausübung einer nicht gewerblichen Pferdehaltung.

4.4.2 Verkehr

Das Plangebiet liegt direkt an der Innstraße und wird über diese erschlossen. Abgehend von der Innstraße wird das Planungsgebiet mit einem **öffentlichen gewidmeten Eigentümerweg (Art 53 Nr. 3 BayStrWG)** erschlossen.

In der Folge ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, das aber ausschließlich von Anliegerverkehr bestimmt ist. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

In einem Verkehrsgutachten (Planungsbüro Angelsberger) wurde die Leistungsfähigkeit der Straßen im Umfeld des Baugebietes, insbesondere der Innstraße, des Theaterweges, des Seeweges und der Bahnhofstraße untersucht. Der Gutachter kommt zum Schluß, dass die bestehenden Erschließungs- und Wohnstraßen den zusätzlich entstehenden Verkehr aufnehmen können und die Orientierungswerte der RAST 06 (Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen) eingehalten werden können auch unter Berücksichtigung des Sportbetriebes (Fußballplatz, Tennisanlage) und während der Bauphase. Näheres ist dem Gutachten zu entnehmen.

4.4.3 Immissionen

Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die die ACCON GmbH, 86926 Greifenberg, durchgeführt (Bericht ACB-1218-8435/04/Rev1 vom 16.01.2019).

Im Ergebnis stehen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bei Realisierung von verschiedenen Schallschutzmaßnahmen der Planung nicht entgegen.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens werden Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung: Bebauungsplan festgesetzt, die eine Verträglichkeit der Nutzung mit der Umgebung sicherstellen.

Geruchs- und Staubimmissionen

Aufgrund der räumlichen Nähe der Tierhaltung zu den geplanten Wohnhäusern sollte geprüft werden, ob die Verträglichkeit von Wohnen und der Pferdehaltung mit Reitbetrieb hinsichtlich der Immissionen von Gerüchen und Stäuben gewährleistet ist.

Für das Planungsgebiet wurde im Dezember 2018 ein Geruchs- und Staubimmissionsgutachten durch die ACCON GmbH, 86926 Greifenberg, erstellt (Bricht-Nr. ACB-1118-8435/03), mit folgendem Ergebnis:

„Die Geruchsemissionen aus der Pferdehaltung wurden anhand VDI-Richtlinie 3894/1 berechnet. Die Geruchsausbreitungsrechnung erfolgte mit dem TA-Luft-konformen Simulationsmodell AUSTAL2000G. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) bestimmt und gemäß den darin festgelegten Grenzwerten und Beurteilungskriterien bewertet. Für Flurstück 623 wurden irrelevante Jahreshäufigkeiten an Geruchsstunden berechnet (0 – 2 % der Jahresstunden). Auf Flurstück 623/1 werden an den geplanten Doppelhaushälften Geruchsimmisions von 3 – 8 % der Jahresstunden prognostiziert. Somit kann der GIRL-Grenzwert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % an den geplanten Wohnnutzungen sicher eingehalten werden.

Staubimmisionen aus der Nutzung des Reitplatzes wurden anhand der Grenzwerte für Feinstaubimmisionen und Staubdeposition der TA-Luft beurteilt. Für Feinstaubimmisionen gilt ein Tagesgrenzwert von 50 µg/m³, der im Jahr 35-mal überschritten werden darf. Dieser Grenzwert wird nicht häufiger als 35 Tage im Jahr überschritten werden (Prognose: 29 Tage). Der Jahresgrenzwert wird aufgrund der wenigen Stunden eines Jahres, an denen Staubemissionen aus der Nutzung des Reitplatzes erwartet werden können, mit Sicherheit eingehalten. Der gleiche Zusammenhang gilt sinngemäß für die Einhaltung des Staubniederschlaggrenzwerts. Um erhebliche Nachteile und Belästigungen an den geplanten Wohnhäusern aufgrund der Staubentwicklung zu vermeiden, ist die bereits stattfindende emissionsmindernde Maßnahme in Form einer Bewässerung durch den Anlagenbetreiber in Perioden mit wenig Niederschlägen ausreichend.

Der Schutz der zukünftigen Bewohner der geplanten Wohngebäude im Bebauungsplangebiet „An der Innstraße“ in Flintsbach a.Inn vor unzulässigen Geruchs- und Staubimmisionen ist sicher gewährleistet.“ (ACCON GmbH Stand: Dez. 2018)

Weitere Ausführungen sind dem Gutachten der ACCON GmbH zu entnehmen. Das Gutachten liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

4.4.4 Hochwasserschutz

Entsprechend dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG Bayern befindet sich das Planungsgebiet weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Nach der hydraulischen Simulation des Büro Alpinfra (Planstand: 28.09.2019) liegt das Planungsgebiet im Überflutungsbereich HQ100.

Durch das Ingenieurbüro Alpinfra und das Ingenieurbüro Bichler & Klingenmeier wurden im Vorfeld des Bebauungsplans Hochwasserschutzmaßnahmen erarbeitet.

Die Hochwasserschutzplanung wurde intensiv mit dem WWA und LRA, Abteilung Wasserrecht abgestimmt (Ingenieurbüro Bichler & Klingenmeier, Aktennotiz Nr. 3 vom 18.09.2019).

Durch die Aufschüttung der gesamten Fläche wird die Überflutung zur Gänze verhindert, dies bedeutet einen Retentionsverlust von ca. 3.500m³.

Um den Retentionsverlust und die Beschleunigung der Abflusswelle zu kompensieren, wird eine Aufweitung des Maigrabens vorgesehen.

4.4.5 Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Dr. Manhart, 16.11.2018) und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Dr. Manhart, 16.08.2019) für den Bebauungsplan werden das Vorkommen von Tiergruppen „Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien, Vögel, Käfer, Schmetterlinge, Libellen, Gefäßpflanzen“ durch das Büro Dr. Manhart überprüft.

Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 5.7 Artenschutzrechtliche Betrachtung im Umweltbericht zu entnehmen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu treffen.

4.4.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde anzuschließen. Die innere Erschließung muss neu hergestellt werden.

Der zu überplanende Bereich ist an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde anzuschließen.

Trinkwasser:	Wasserversorgung der Gemeinde Flintsbach a.Inn
Entwässerung:	Trennsystem
	Schmutzwasser wird in die zentrale Kläranlage der Gemeinde geleitet
	Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt
Elektrische Energie:	Wendelsteinbahn GmbH
Gasversorgung:	Inngas GmbH
Telekommunikation:	Deutsche Telekom AG

5. Umweltbericht

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (EAG-Bau) im Juli 2004 ist auf Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes zu beschreiben und zu bewerten und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen sind.

Der Umweltbericht stellt die Grundlage der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren dar.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“). Die Gliederung der Anlage 1 BauGB wurde im Punkt 2a und 2b zu einem Gliederungspunkt zusammengefasst.

Dies ermöglicht eine übersichtlichere und nachvollziehbarere Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen.

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das Gebiet im Bereich der ehemaligen Tennisanlage, auf den Flur Nrn. 623 und 623/1 der Gemarkung Flintsbach a.Inn, soll im Zuge einer Nachnutzung als Wohngebiet und in einem Teilbereich als Fläche zur hobbymäßigen Pferdehaltung entwickelt werden. Ein Teil der Wohnungen soll im Rahmen des „Sozialen Wohnungsbaus“ errichtet werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Intension der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Gleich geeignete Alternativstandorte stehen für die Planung nicht zur Verfügung.

5.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 3c UVPG

Gemäß § 3c des UVPG ist die UVP-Pflicht im Einzelfall zu prüfen, sofern dies nach der Anlage 1 des Gesetzes vorgesehen ist.

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 wird ausgeführt:

Nr. 18.7.2 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist somit keine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

5.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen. In einiger Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Innauwald bei Neubeuern und Pionierübungsplatz Nussdorf“. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Schädigung der wertbestimmenden Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-Richtlinie finden nicht statt. Eine erhebliche Beeinträchtigung wäre nur dann gegeben, wenn es zu einer Überbauung der Vegetationsbestände und Tierhabitats kommt oder vorhabenbedingte Störwirkungen bis in das FFH-Gebiet reichen. Von der Planung gehen keine weitreichenden Störwirkungen aus. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets ist aufgrund des Abstands der Planung daher nicht zu befürchten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen umweltfachlichen Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Umweltschutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, Beachtung des Trennungsgrundsatzes	Sachverständige Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, Begrenzung der Versiegelung. Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen	Eingriffsminimierung durch die Überplanung einer bereits genutzten und versiegelten Fläche. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet werden sachverständig untersucht. Auf Ebene des Bebauungsplans kann die zusätzliche Flächenversiegelung durch Festsetzungen, z.B. der höchstzulässigen GRZ, begrenzt werden.
BBodSchG, BBodSchV	Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, Sanierung des Bodens und Beseitigung von Altlasten, Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden	Die Bodenverhältnisse im Plangebiet wurden sachverständig untersucht. Die Empfehlungen dieser Untersuchung zur Bebauung und Erschließung des Planungsgebiets sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
WHG, BauGB	Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, Berücksichtigung des wassersensiblen Bereichs.	Die neuen Bauflächen werden an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Überflutungsbereichs HQ100 des Maigrabens. Das Hochwasserschutzkonzept wurde mit WWA und LRA, Abteilung Wasserrecht, abgestimmt.
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Das Klima und die Lufthygiene im Plangebiet wurden untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung führen zu keiner Einschränkung der Planung.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, Bay-NatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> • die biologische Vielfalt, • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. • Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten. 	Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden untersucht und bilanziert. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (2019, Dr. Christof Manhart). Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind demnach von der Planung nicht betroffen bzw. es kann durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vorgebeugt werden. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen werden. Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan wird für den Erholungswert von Natur und Landschaft eine ausreichende Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude berücksichtigt.
BauGB in Verbindung mit BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert. Auf Ebene des Bebauungsplans sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen hierfür zu bestimmen.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Das Plangebiet wurde nach Bau- und Bodendenkmälern untersucht. Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Änderungsbereich des FNP. Eine Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß	Die Festlegung des Änderungsbereichs berücksichtigt die Ziele der Raumordnung. Die Fläche des Plangebiets setzt die nördlich und westlich bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, ihre geringen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch den Ausgleich vor Ort bilanziert. Die Versiegelung wird durch die Nachnutzung einer bereits genutzten und versiegelten Fläche beschränkt.

Tab. 1 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestands erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt danach eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplans.

5.4.1 Schutzgut Mensch – Lärm/Erholung/Siedlungsnaher Freiraum

Im Rahmen des Schutzgutes Mensch werden folgende Aspekte beleuchtet: Lärm, Erholung und siedlungsnaher Freiraum.

5.4.1.1 Lärm

Beschreibung Bestand

Das Planungsgebiet liegt östlich in der Gemeinde Flintsbach a.Inn direkt an der Innstraße. Im Osten grenzt die Bahnlinie Rosenheim – Kiefersfelden direkt an das Planungsgebiet an. Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Schienenoberkante ist an der Westseite der Bahnlinie errichtet.

Nordöstlich mit einer Entfernung von ca. 70 m zum Geltungsbereich befindet sich ein Sportgelände. Das Sportgelände wird durch die Bahnböschung vom Planungsgebiet getrennt.

Der südliche Teil des Planungsgebiets wird als Sondergebiet „Pferdehaltung“ entwickelt. Zurzeit befinden sich 5 Pferde im südlichen Planungsgebiet.

Negative Lärmeinwirkungen im Sinne von Vorbelastungen durch Verkehr, den Sportanlagen und die Pferdehaltung und somit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind im Umfeld des Vorhabens gegeben.

Baubedingte Belastungen

Belastungen durch Lärm entstehen beim Bau der neuen Gebäude und der Erschließung. Bei diesen Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen.

Die Bauzeit der Erschließungsanlagen für die Wohnbauflächen wird sich auf mehrere Monate erstrecken. Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde angeschlossen werden. Eine exakte Baudauer für die einzelnen Wohngebäude kann nicht prognostiziert werden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Bauvorhaben in mehreren Abschnitten realisiert werden, die sich auch über einen längeren Zeitraum hinziehen können (mehr als 3 Jahre). Zudem sind die Bauaktivitäten des Geschosswohnungsbaus im Vergleich zu einer Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern aufwendiger (Materialmenge, Gerätschaften, Lagerflächen). Zur Beurteilung wird aber der Geschosswohnungsbau mit längeren Bauzeiten unterstellt (worst-case). Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als mittel erheblich zu bewerten.

Anlage-/betriebsbedingte Belastungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "An der Innstraße" der Gemeinde Flintsbach a.Inn wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die ACCON GmbH, 86926 Greifenberg, erstellt (Bericht ACB-1218-8435/04/Rev1 vom 16.01.2019), mit folgendem Ergebnis:

Verkehrslärm

„Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Plangebiet sowohl tags wie auch in der Nacht Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) aufgrund des Verkehrslärms (Schiene und Straße) zu erwarten sind. Die Lärmsanierungswerte der „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes“ (VLärmSchR 97) werden nachts in Teilbereichen des Grundstücks überschritten. Tags werden die Lärmsanierungswerte durchweg eingehalten.

Wir empfehlen für das Plangebiet Minderungsmaßnahmen in Form von Grundrissorientierung und passivem Lärmschutz umzusetzen, da die aktiven Schallschutzmaßnahmen durch die bestehende Lärmschutzwand an der Bahnstrecke 5702 bereits ausgeschöpft sind.

Gewerbelärm

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass aufgrund der geplanten Pferdehaltung auf der Flurnummer 623/1 keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm im Plangebiet zu erwarten sind.“

(ACCON GmbH, Bericht ACB-1218-8435/04/Rev1 vom 16.01.2019)

Weitere Ausführungen sind dem Gutachten der ACCON GmbH zu entnehmen. Das Gutachten liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

Im Ergebnis stehen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bei Realisierung von verschiedenen Schallschutzmaßnahmen der Planung nicht entgegen.

Die städtebauliche Planung führt nicht zu einem unverträglichen Nutzungskonflikt mit dem südlich gelegenen Sondergebiet „Pferdehaltung“ und der angrenzenden Straße sowie den weiteren maßgeblichen Emissionsquellen.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens werden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die eine Verträglichkeit der Nutzung mit der Umgebung sicherstellen.

Mit dem Betrieb der Wohnbaufläche sind durch Verkehr Lärmbelastungen verbunden. Allerdings ist dabei in der Beurteilung der bereits bestehende Verkehr und die Bahnlinie zu berücksichtigen. Durch die Neubebauung wird es einen höheren Anliegerverkehr geben, der aber in der Gesamtbetrachtung auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen als geringfügig eingestuft wird.

Die anlage- und betriebsbedingten Belastungen werden somit unter Beachtung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen als gering angesehen.

5.4.1.2 Geruchs- und Staubemissionen

Beschreibung Bestand

Auf Flurstück 623/1 befindet sich im südlichen Bereich eine Pferdehaltung mit zugehörigem Reitplatz. Dieser Bereich wird als Sondergebiet „Pferdehaltung“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der restliche Bereich des Flurstücks 623/1 und das nordwestlich angrenzende Flurstück 623 werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Baubedingte Auswirkungen

Geruchs- und Staubemissionen beim Neubau der Anlagen zur Hobbyponyhaltung auf die geplante Wohnbaufläche sind aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als gering erheblich zu bewerten.

Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der räumlichen Nähe der Emissionsquellen (Pferdehaltung) zu den Wohnnutzungen ist zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation eine Berechnung der Geruchsausbreitung (Ausbreitungsrechnung nach TA Luft) unter Berücksichtigung der Bebauungsstruktur, der Topographie und meteorologischen Verhältnisse notwendig.

Für das Planungsgebiet wurde im Dezember 2018 ein Geruchs- und Staubimmissionsgutachten durch die ACCON GmbH, 86926 Greifenberg, erstellt (Bricht-Nr. ACB-1118-8435/03), mit folgendem Ergebnis:

„Die Geruchsemissionen aus der Pferdehaltung wurden anhand VDI Richtlinie 3894 (Blatt 1) berechnet. Die Geruchsausbreitungsrechnung erfolgte mit dem TA-Luft-konformen Simulationsmodell AUSTAL2000G. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) bestimmt und gemäß den darin festgelegten Grenzwerten und Beurteilungskriterien bewertet. Der GIRL-Grenzwert für Wohngebiete von 10 % kann an den geplanten Wohngebäuden sicher eingehalten werden.

Staubimmissionen aus der Nutzung des Reitplatzes wurden anhand der Grenzwerte für Feinstaubimmissionen und Staubdeposition der TA-Luft beurteilt. Für Feinstaubimmissionen gilt ein Tagesgrenzwert von 50 µg/m³, der im Jahr 35-mal überschritten werden darf. Dieser Grenzwert wird nicht häufiger als 35 Tage im Jahr überschritten werden (Prognose: 29 Tage). Der Jahresgrenzwert wird aufgrund der wenigen Stunden eines Jahres, an denen Staubemissionen aus der Nutzung des Reitplatzes erwartet werden können, mit Sicherheit eingehalten. Der gleiche Zusammenhang gilt sinn- gemäß für die Einhaltung des Staubniederschlaggrenzwerts. Um erhebliche Nachteile und Belästigungen an den geplanten Wohnhäusern aufgrund der Staubentwicklung zu vermeiden, ist die bereits stattfindende emissionsmindernde Maßnahme in Form einer Bewässerung durch den Anlagenbetreiber in Perioden mit wenig Niederschlägen ausreichend.

Der Schutz der zukünftigen Bewohner der geplanten Wohngebäude im Bebauungsplangebiet „An der Innstraße“ in Flintsbach a.Inn vor unzulässigen Geruchs- und Staubimmissionen ist sicher gewährleistet.“ (ACCON GmbH, Bricht-Nr. ACB-1118-8435/03 vom 18.12.2018)

Weitere Ausführungen sind dem Gutachten der ACCON GmbH zu entnehmen. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die anlage- und betriebsbedingten Belastungen werden somit als gering angesehen.

5.4.1.3 Erholung/Siedlungsnaher Freiraum

Beschreibung Bestand

Der Geltungsbereich ist hinsichtlich der Nutzung als Erholungsraum differenziert zu betrachten.

Der Geltungsbereich umfasst die ehemalige Sportanlage. Der südliche Teil des Gebiets wird derzeit für eine private Pferdehaltung (mit 5 Pferde) genutzt.

Der ehemalige Sportplatz war bis vor kurzem noch als Sportfläche mit einer mittleren bis hohen Aufenthaltsqualität als Fläche zur Freizeiterholung verfügbar. Eine neue Tennisanlage befindet sich im neuen Sportgelände im Nordosten des Planungsgebiets, mit einer Entfernung von 150 m.

Durch die Verlagerung des Sportgeländes steht das Gebiet zur Pferdehaltung und als Lagerfläche zur Verfügung. Somit ergibt sich nur noch eine geringe Eignung als Aufenthaltsraum mit einer geringen Erholungsqualität im Bereich des Sportplatzes.

Der örtliche Wanderweg „Dettendorf-Tour“ verläuft nördlich am Geltungsbereich.

Die Erholungseignung im Planungsgebiet wird durch den Verkehrslärm der Bahnlinie eingeschränkt.

Der Geltungsbereich ist somit als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert im Bereich des ehemaligen Sportplatzes und mit mittlerer Aufenthaltsqualität und Erholungswert im Bereich der Pferdehaltung einzustufen. Aufgrund der jeweiligen Flächenanteile ist die Gesamtbewertung als geringe Aufenthaltsqualität eingestuft.

Bau-, anlage-, betriebsbedingte Belastungen

Im Bereich des Wohnbereichs gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren. Im Bereich der Pferdehaltung gehen bei einer kleinflächigen Überbauung Flächen mit geringer Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität verloren.

Das Erscheinungsbild der Bebauung wird den Erholungsraum verändern. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung ist eine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Negative Auswirkungen durch die Planung auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind zu erwarten, allerdings aufgrund der geringen Aufenthaltsqualität als gering erheblich einzustufen.

5.4.1.4 **Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch**

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-erheblichkeit
Mensch/Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch/Geruchs- u. Staubemissionen	gering	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

5.4.2 **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

5.4.2.1 **Beschreibung Bestand**

Pflanzen

Schutzgebiete, Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne des § 23 - § 30 BNatSchG (29. Juli 2009) vor.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten (saP-Vorprüfung, Dr. Christof Manhart, 16.11.2018).

Innerhalb des Planungsgebiets bestehen keine markanten Baumbestände.

Nach der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Erhebungsdatum 17.09.1990, Aktualisierung 11.06.2006), liegt das Biotop „Gehölze entlang der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein bei Flints- und Fischbach“ (Biotop Nr. 8238-0109-002) zum Teil im süd- und westlichen Bereich des Planungsgebiets.

Die Biotopfläche innerhalb des Planungsgebiets ist zurzeit von Grünland für Pferdehaltung geprägt.

Die ehemaligen Tennisplätze sind bereits teilversiegelt. Im Süden wird ein Teil der ehem. Tennisplätze als Reitplätze mit verschiedenen Belägen (Kies/Sand) errichtet. Im Norden besteht neben zwei Tennisplätzen eine Fläche mit extensiv genutztem Grünland.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind diese Grünlandbestände als mittel bedeutend zu bewerten, die Tennisplätze sind als geringbedeutsam zu bewerten.

Die potentielle natürliche Vegetation wird für den Geltungsbereich als: „Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Grauerlen-(Eschen-) Sumpfwald; örtlich mit Silberweiden-Auenwald“ angegeben.

Als potentielle natürliche Vegetation wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, die ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet zu erwarten wäre.

Östlich der Bahnlinie liegt das Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“ mit der ID: LSG-LSG-00595.01. Das Schutzgebiet ist aufgrund der Trennwirkung der Bahnlinie nicht von der Planung betroffen.

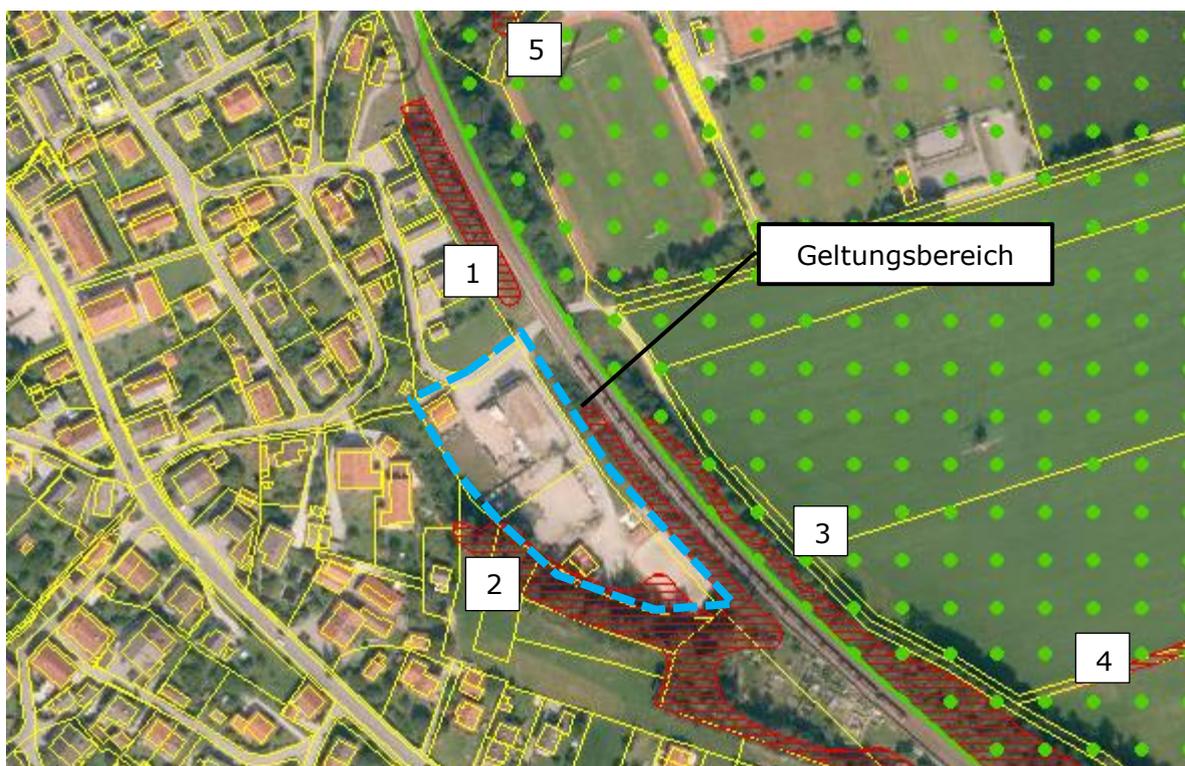


Abb. 11 Darstellung der erfassten Biotopflächen (rot schraffierte Flächen), des Landschaftsschutzgebiets (grün gepunktet Flächen), Änderungsbereich blau umrandet – ohne Maßstab

Quelle: Bayern Atlas © 2020 StMFH; Geobasisdaten © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Nr.	Biotopnummer	Bezeichnung	Abstand zum Geltungsbereich
1	8238-0109-001	Gehölze entlang der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein bei Flints- und Fischbach	ca. 20 m

Nr.	Biotopnummer	Bezeichnung	Abstand zum Geltungsbereich
2	8238-0109-002	Gehölze entlang der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein bei Flints- und Fischbach	Teilweise innerhalb
3	8238-0109-003	Gehölze entlang der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein bei Flints- und Fischbach	ca. 30 m
4	8238-0110-001	Ufergehölze südöstlich von Flintsbach	ca. 180 m
5	8238-0099-013	Hecken und Feldgehölze in und östlich von Brannenburg und Flintsbach	ca. 160 m

Tab. 3 Auflistung der amtlich kartierten Biotopflächen

FFH-Gebiete

Außerhalb des Geltungsbereichs liegt folgendes FFH-Gebiet in der weiteren Umgebung:

FFH-Gebiet	Lage zum Wohnggebiet	Mögliche Beeinträchtigungen
8138-371.03 „Innauwald bei Neubeuern und Pionierübungsplatz Nussdorf“	östlich in ca. 1,25 km Entfernung	<ul style="list-style-type: none"> <u>Vorbelastungen:</u> Wohnbebauung, Nutzung als Sondergebiet mit Pferdehaltung <u>Beeinträchtigungen:</u> keine aufgrund Entfernung und der Vorbelastungen

Tab. 4 Übersicht FFH-Gebiete und mögliche Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets sind aufgrund der Vorbelastungen und Beeinträchtigungen auszuschließen.

Tiere

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung (saP-Vorprüfung, 16.11.2018) und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, 16.08.2019) für den Bebauungsplan wurde das Vorkommen von folgenden Tiergruppen durch das Büro Dr. Manhart überprüft:

Fledermäuse

In Bezug auf die Gruppe der Fledermäuse sind durch den Abriss des Tennisheims und zukünftiger Umbau der Pferdeställe potenzielle Quartiere betroffen. Das Tennisheim weist im Bereich der Ortgangbretter geeignete Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf (s. folgende Abbildung).



Abb. 12 Potenzielles Fledermausquartier hinter Ortgangbrettern des Tennisheims

Quelle: saP, Dr. Manhart, 16.08.2019

Haselmaus

Im Rahmen der Untersuchungen konnte keine Haselmaus nachgewiesen werden.

Reptilien

In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse aufgrund der Geländebegehungen ausgeschlossen werden.

Amphibien

Im Eingriffsbereich befinden sich keine, zur Fortpflanzung von Amphibien geeigneten Gewässer, die von der Planung betroffen sind.

Vögel

In Bezug auf den Hausrotschwanz und Haussperling gehen mit der Entfernung des Tennisheims sowie des Pferdestalls Nistplätze verloren bzw. könnten während der Brutzeit Gelege oder Nestlinge getötet werden.



Abb. 13 Giebelbalken als Nistplatz beispielsweise für Hausrotschwanz
Quelle: saP, Dr. Manhart, 16.08.2019

Käfer, Schmetterlinge, Libellen

Bei den Käfern, Schmetterlingen und Libellen ist aufgrund der Biotopausstattung nicht mit Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen.

5.4.2.2 Auswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Maßnahmen zur Vermeidung im Hinblick auf eine unbeabsichtigte Tötung/Verletzung von Brutvögeln bzw. Fledermäusen an Gebäuden im Bebauungsplan zu treffen.

Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt.

Insgesamt sind baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Flächen besitzen nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere, so dass das Beeinträchtigungspotenzial des Vorhabens auf vorkommende Säugetiere und Vögel als gering eingestuft werden kann.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden insgesamt als gering erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In den unmittelbar benachbarten Flächen (Biotopfläche Nr. 8238-0109-002) liegen wertvolle Biotopstrukturen vor, in denen empfindliche Tierarten zu erwarten sind. Durch die Wohnbebauung ergeben sich möglicherweise mittlere betriebsbedingte Auswirkungen (z.B. durch Lärm und Licht) auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfolgt eine Neubewertung.

5.4.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	mittel	gering

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.4.3 Schutzgut Boden

5.4.3.1 Beschreibung Bestand

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standorte für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Bei den anstehenden Böden im Geltungsbereich handelt es sich nach der Übersichtskarte von Bayern um: „84d fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment)“ und „72a Bodenkomplex: fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)“, (Quelle: Bayernatlas).

In der nachfolgenden Abbildung ist diese Einstufung der Bodentypen mit der Bezeichnung „84d“ und „72a“ gekennzeichnet.

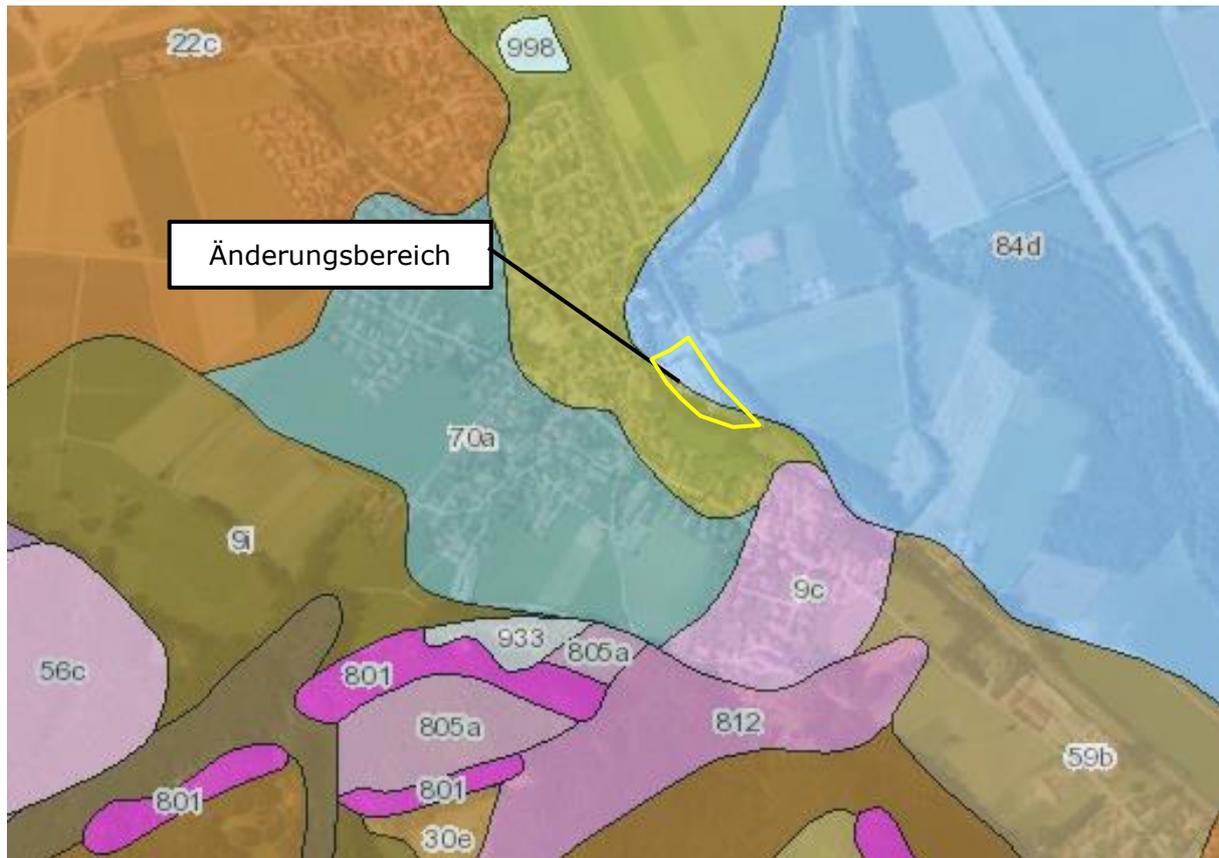


Abb. 14 Auszug aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern, der Änderungsbereich ist gelb umrandet – ohne Maßstab

Quelle: Bayernatlas © 2020 StMFH, Geobasisdaten © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Für den Änderungsbereich wurde ein Baugrundgutachten (Dipl.-Ing Gebauer GmbH, 83278 Traunstein) erstellt (Baugrundgutachten, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, 04.04.2019, AZ 18010351).

Die anstehenden Böden wurden in die Bodenschichten

- Oberboden
- Kiesige Auffüllböden
- Decklehme / Schwemmböden
- Postglaziale Kiese und Sande

eingeteilt.

Bodenschicht	Schicht- untergrenze [m uGOK]	Boden- gruppe DIN 18 196	Boden- klasse DIN 18 300 (2012)	Boden- klasse DIN 18 301 (2012)	Frostemp- findlichkeit ZTVE-StB
Oberboden	nur lokal bzw. über- schüttet (0,2)	OH, OU	1	BO 1	F 3
Kiesige Auffüllböden <i>locker - mitteldicht (dicht)</i>	1,0 – 1,5	[GU, GÜ (SÜ)]	3 – 5 Ziegel- / Bauschutt- reste	BN 1, BN 2 (BB 2) BS 1 – BS 4	F 1 – (F 3)
Decklehme / Schwemmböden <i>weich - steif</i>	2,0 – 3,4	UL, UM SÜ	4	BB 2 (BN 2)	F 3
Postglaziale Kiese / Sande <i>(locker) mitteldicht – dicht</i>	6,0 – > 10,0	GW, GI GU (SU / SE)	3, (5)	BN 1 BS 1 (BS 3)	F 1 – F 2

Abb. 15 Bodenschicht mit Mächtigkeit,

Quelle: Baugrundgutachten, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, 04.04.2019

Geologisch gesehen befindet sich das Bau Feld im Bereich jüngster Talablagerungen, die im Westen von einer Terrassenstufe aus spätwürmeiszeitlichen Sanden / Kiesen begrenzt wird.

Dementsprechend ist unter den Auffüllböden der Oberflächenbefestigung der Vornutzung mit feinkörnigen Schwemmböden zu rechnen, die von Kiesen / Sanden unterlagert werden. Unter diesen folgen feinkörnige Beckensedimente.

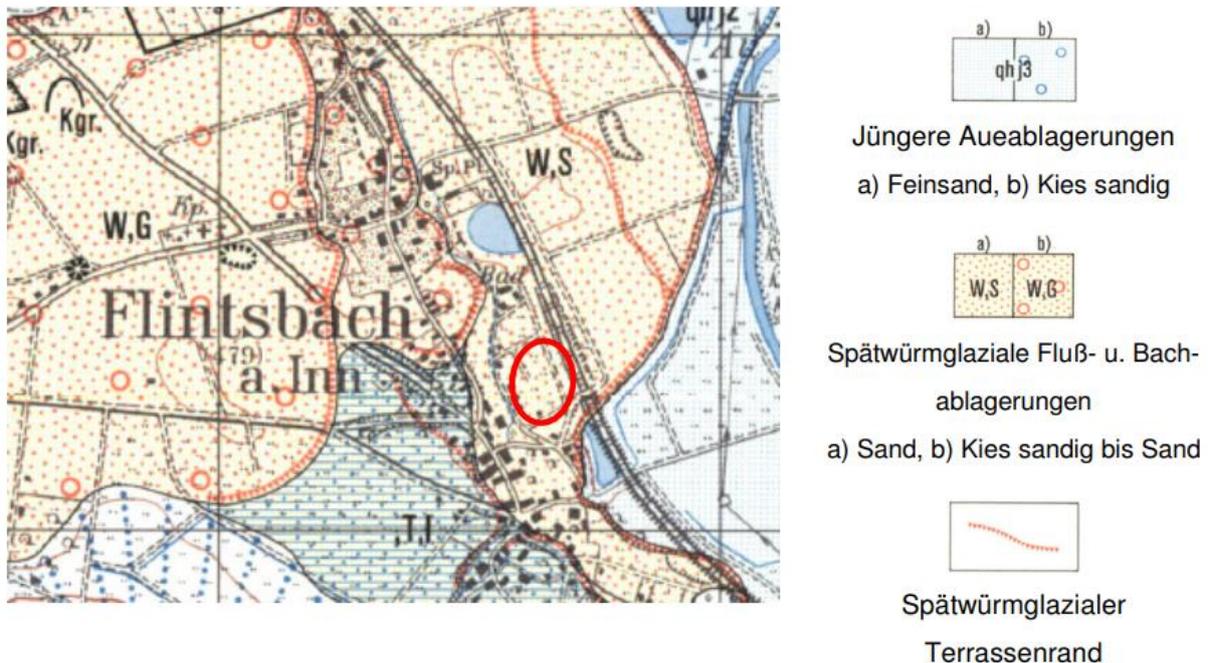


Abb. 16 Auszug aus Geologische Karte von Bayern, Blatt Neubeuern

Quelle: Baugrundgutachten, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, 04.04.2019

Die Flächen im Geltungsbereich sind aufgrund der bestehenden Nutzung bereits großflächig durch bestehende Sportflächen, Bebauungen und Zufahrten mit unterschiedlicher Intensität versiegelt. Es liegt nur noch in den Randbereichen nach Westen und Süden kleinflächig ein natürlicher Bodenaufbau vor.

Durch diesen hohen Versiegelungsgrad und Umnutzungen sind die Bodenfunktionen

- Lebensraumfunktion
- Regulationsfunktion

bereits eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden.

Die Folgewirkungen sind:

- geringe Grundwasserneubildung
- erhöhter Regenwasserabfluss
- verändertes Artenspektrum der Flora und Fauna.

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

5.4.3.2 Auswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Wohnbaufläche ist eine großflächige Veränderung des überwiegend nur leicht veränderten Bodengefüges verbunden.

Durch die mögliche Unterkellerung der Gebäude erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen.

Die Bewertung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist im Vergleich mit einem bisher unberührten Standort mit natürlichem Bodenaufbau zu sehen. Die baubedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind trotz der Vorbelastung (bereits veränderter Bodenaufbau Tennisplatz) wegen des Eingriffs in tiefere Bodenschichten und des vermutlich hohen Versiegelungsgrades in der Gesamtschau als mittel zu bewerten.

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Boden ist vor allem durch Versiegelung betroffen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird angenommen, dass der Bebauungsplan die Möglichkeit der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Bodennutzung grobteils nicht einschränkt (WA GRZ 0,4, SO < 0,4).

Gegenüber dem Ausgangszustand der bereits sportlich genutzten Fläche tritt eine Mehrversiegelung ein. Diese ist aber im Verhältnis zu einem neuen Wohnstandort auf landwirtschaftlichen Flächen mit natürlichem Bodenaufbau als gering erheblich einzustufen.

Die Einstufung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen wird daher nicht als hoch, sondern als mittel eingestuft.

5.4.3.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
mittel	mittel	mittel	mittel

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

5.4.4 Schutzgut Wasser**5.4.4.1 Beschreibung Bestand**Brunnen/Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

Im Norden außerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Maigraben (Gewässer III. Ordnung). Der Maigraben ist ein ausgebauter Wildbach.

Das Gewässer liegt in der Unterhaltungs- und Ausbaulast des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim (WWA).

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Angaben zum Vorkommen von wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Überschwemmungsgebiete

Entsprechend dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiet IÜG Bayern befindet sich das Planungsgebiet weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Im Rahmen einer gesetzlichen Verpflichtung hat das WWA im Jahr 2018 das Überschwemmungsgebiet am Wildbach Maigraben ermittelt und plausibilisiert. Derzeit werden die Unterlagen zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets erstellt. (WWA Rosenheim, Schreiben vom 12.02.2019).

Im Zuge des Projektes Integrales Wildbach Entwicklungskonzept (IWEK) Flintsbach am Inn, beauftragt vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, wurden am Maigraben Hochwasser Simulationen durch das Ingenieurbüro Alpinfra durchgeführt.

Die Überflutungsflächen dieses Projektes zeigen auf, dass das Grundstück 623 und 623/1 bei einem HQ 100 des Maigrabens überflutet wird. Im Norden mit ca. 0,5 m, im Süden mit ca. 0,75 m Wasserhöhe bei HQ 100.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "An der Innstraße" wurde eine hydraulische Simulation durch das Büro Alpinfra durchgeführt (Hydraulische Simulation Bericht, 07.10.2019), mit folgendem Ergebnis:

Die betrachteten Grundstücke 623 und 623/1 sind im IST-Zustand (HQ 100 geschiebelastet) zur Gänze überflutet, der Überflutungswasserspiegel liegt beim Bestandsszenario bei einer Höhe von 460,97m ü. NN. (Abbildung 16)

Als Eingangshydrograph wurde das geschiebelastete HQ 100 verwendet, der Durchlass DN 1200 vor der Bahnbrücke wurde bei dieser Variante als vollständig verkleust angenommen.

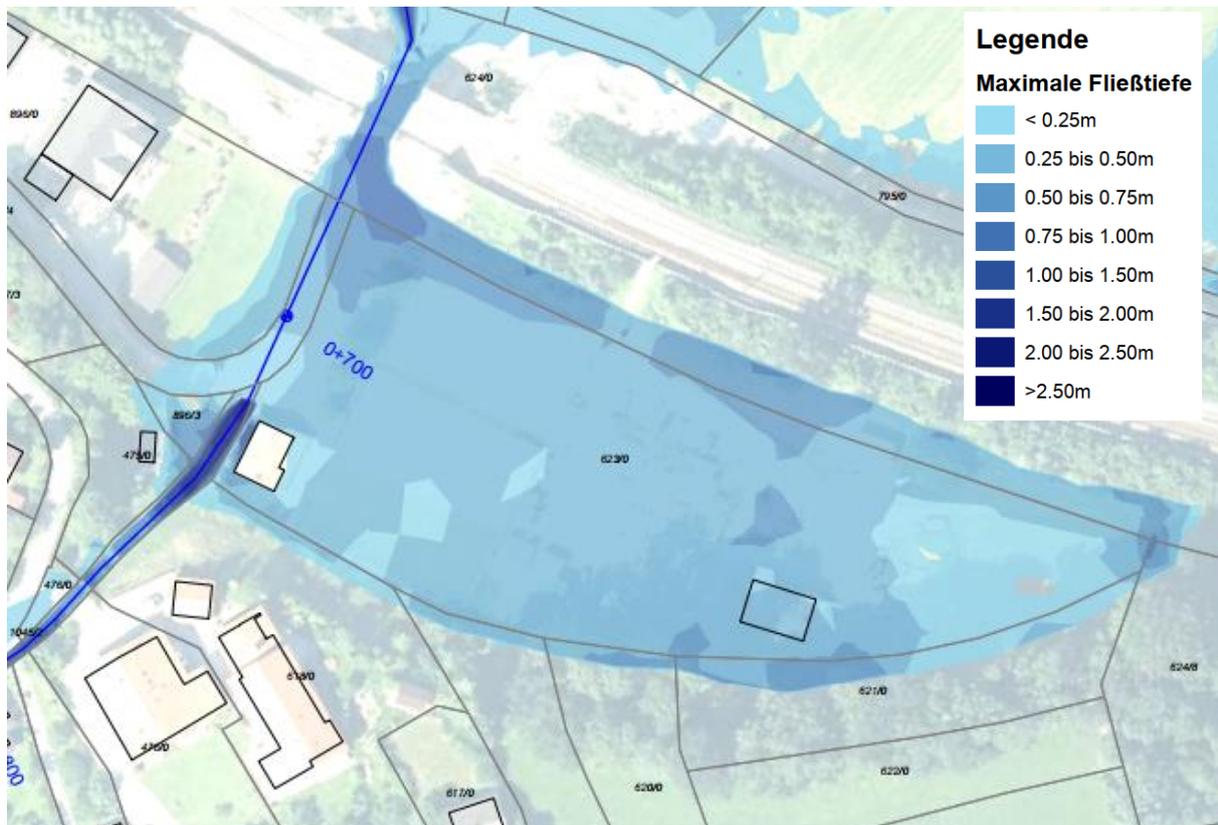


Abb. 17 Hydraulische Simulation, Darstellung max. Fließtiefe Ist-Zustand, HQ100 geschiebelastet bei unterstellten Verkleusungsszenarien
Quelle: Büro Alpinfra, 28.08.2019

Grundwasser

Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten (Dipl.-Ing Gebauer GmbH, 83278 Traunstein) erstellt.

Grundwasserstand

Bei den Schürfen bzw. in den Altbohrungen wurde der Grundwasserstand in einer Tiefe von ca. 458,0 bis 458,10 m ü NN getroffen (1,9 bis 3,4 m uGOK).

Aufgrund des nördlich zum geplanten Baufeldes ursprünglich gelegenen Weihers, der das aufgedeckte Grundwasser darstellt ist davon auszugehen, dass das Grundwasser bzw. dessen Druckspiegel bis ca. 0,5 m unter das ursprüngliche Geländenniveau ansteigen kann.

Somit kann vorbehaltlich weitergehender Messdaten von folgenden Bemessungswasserständen ausgegangen werden:

HHW_{cal} = 459,3 m üNN

bzw. für die Wiederversickerung

MHGW_{cal} = 458,9 m üNN

Versickerung

Grundsätzlich sind bei der Planung von Sickeranlagen die Vorgaben der ATV-DVWK-A 138 zu beachten. Dennoch sollte der Abstand der Sickerbene zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHGW) mindestens 1,0 m betragen.

Vorbehaltlich weitergehender Messdaten zu möglichen Grundwasserschwankungen ist nach den bislang vorliegenden Informationen von einem MHGW = 458,9 m üNN \approx 1,5 m uGOK auszugehen. Je nach Geländeaufhöhung im Zuge der Bebauung und Sickersystem können sich dabei ggf. auch Abstände $<$ 1,0 m ergeben, insbesondere da das Grundwasser bei MHGW gespannt vorliegt. Ein Vorkonzept zur Versickerung des Niederschlagwassers des Büro Bichler und Klingensteiner empfiehlt die gedrosselte Einleitung in den Maigraben.

Es empfiehlt sich daher das Entwässerungs- / Wiederversickerungskonzept bereits in der Planungsphase mit der zuständigen Fachbehörde (WWA) abzustimmen.

Weitere Ausführungen sind dem Gutachten der Dipl.-Ing Gebauer GmbH zu entnehmen. Das Gutachten liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

Bodenschicht	Schichtuntergrenze [m uGOK]	Durchlässigkeit DIN 18 130	Sickerbeiwert Ks [m/s] (Mittelwerte)
Oberboden	nur lokal $>$ 0,2	schwach durchlässig	/
Auffüllböden	1,0 – 1,5	schwach bis stark durchlässig	in Auffüllböden Wiederversickerung nicht zulässig
Schwemmböden	2,0 – 3,4	schwach bis sehr schwach durchlässig	$<$ 5×10^{-7}
Postglaziale Kiese	6,0 - $>$ 10,0	durchlässig bis stark durchlässig	1×10^{-3}

Tab. 7 Sickerfähigkeit der anstehenden Böden

Quelle: Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, 04.04.2019

Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich (siehe Abbildung 18).

Der wassersensible Bereich beschreibt Gebiete, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Er wird anhand von Auen und Niedermoore, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Im Unterschied zu den amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei den wassersensiblen Bereichen die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen nicht angegeben werden.

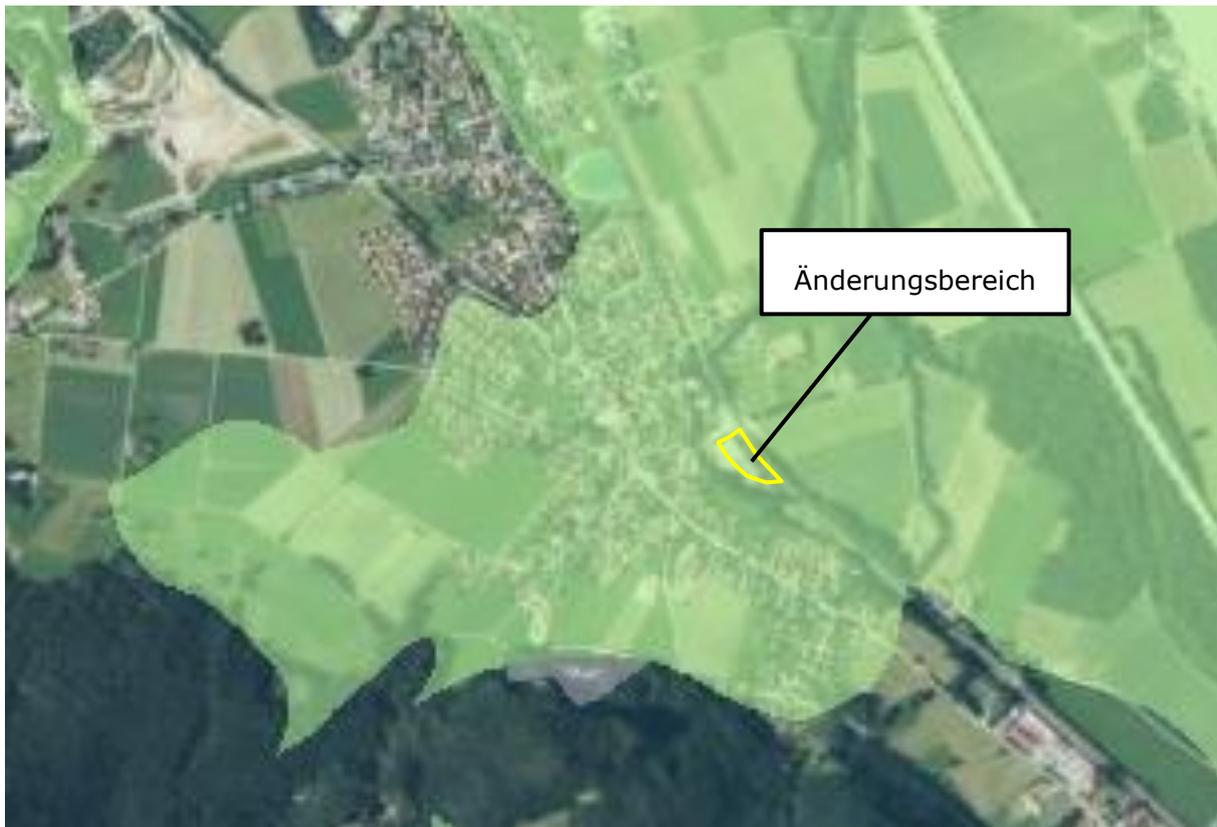


Abb. 18 Darstellung des wassersensiblen Bereichs (grün) und des Änderungsbereichs gelb umrandet – ohne Maßstab
Quelle: IÜG Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete.

5.4.4.2 Auswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Es sind keine baubedingten Auswirkungen auf den wasserführenden Graben im Norden außerhalb des Planungsgebiets erkennbar. Die Auswirkungen können unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben zum Grundwasserabfluss als gering erheblich eingestuft werden.

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Das faktische Überschwemmungsgebiet des Maigrabens ist von der Planung betroffen.

Die Hochwasserschutzplanung wurde intensiv mit dem WWA und LRA, Abteilung Wasserrecht abgestimmt (Ingenieurbüro Bichler & Klingenstein, Aktennotiz Nr. 3 vom 18.09.2019).

Um eine Zufahrt zum Grundstück auch im Hochwasserfall zu ermöglichen und die Bebauung vor einem Bemessungsereignis zu schützen, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Grundstücksaufschüttung im Bereich der Grundstücke 623 und 623/1 (Schutz der Bebauung vor einem Bemessungsereignis)
- Ausbildung einer Zufahrtsstraße (Anpassung der Gefälleverhältnisse vor der Aufschüttung)
- Entwässerungsmulde zwischen Straße und Parkplatz.

Durch die Aufschüttung der gesamten Fläche wird die Überflutung zur Gänze verhindert, dies bedeutet einen Retentionsverlust von ca. 3500m³.

Um den Retentionsverlust und die Beschleunigung der Abflussswelle zu kompensieren, wurden im Abschnitt hm 0,4 bis hm 0,2 eine Aufweitung des Gerinnes vorgesehen. Diese umfasst 2 verschiedene Bereiche. Eine Verflachung des rechten Ufers im Abschnitt hm 0,4 bis hm 0,3 m, die Böschungsoberkante wird um ca. 1m zurückversetzt.

Zwischen hm 0,3 und hm 0,2 wird eine breite Aufweitung geplant. Die Niederwasserrinne mit 0,5m bleibt erhalten, danach folgt eine Verbreiterung um 5 m.

Weitere Ausführungen sind dem Gutachten des Büros Alpinfra zu entnehmen. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Baubedingte Auswirkungen, zum Beispiel durch Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser oder angrenzende Fließgewässer treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Bei den Schürfen bzw. in den Altbohrungen wurde der Grundwasserstand in einer Tiefe von ca. 458,0 bis 458,10 m ü NN getroffen (1,9 bis 3,4 m uGOK). Auswirkungen auf das Grundwasser sind zu erwarten. Grundsätzlich nimmt der Geschütztheitsgrad des Grundwassers infolge der Baumaßnahme (insbesondere bei Unterkellerung) ab.

Erhebliche Eingriffe infolge einer Barrierewirkung durch in das Grundwasser hineinragende größere Baukörper sind allerdings in Folge der geringen Baudichte (im Verhältnis zum Gesamtwasserregime) nicht wahrscheinlich. Es wird daher nach derzeitiger Einschätzung lediglich zu kleinräumigen Veränderungen von Grundwasserströmen kommen.

Zudem sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase möglich, die das Grundwasser von Stoffeinträgen oder anderen Verunreinigungen schützen können. In diesem Fall sind maximal geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Auf Ebene der späteren Genehmigungsplanung sind diese Vorgaben festzusetzen und zu beachten.

Auswirkungen auf die Grundwasserfließrichtung sind nicht zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine wesentlichen anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf Oberflächengewässer erkennbar. Die Auswirkungen können unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben zum Grundwasserabfluss als gering erheblich eingestuft werden.

Es sind keine anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erkennbar.

Durch die Umsetzung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß der dem Gutachten zugrunde gelegten Planungen der Variante aus dem Hochwasserschutzkonzept werden Bestandsgebäude sowie für Neubauten vorgesehene Bereiche im Planungsgebiet vor Hochwasserabflüssen des Maigrabens (Bemessungslastfall HQ100) geschützt.

Abbildung 19 (rechts) verdeutlicht die Zonen dieser Veränderungen anhand eines Vergleichs der maximalen Fließtiefen zwischen Planungs- bzw. Bestandsrechenlauf.

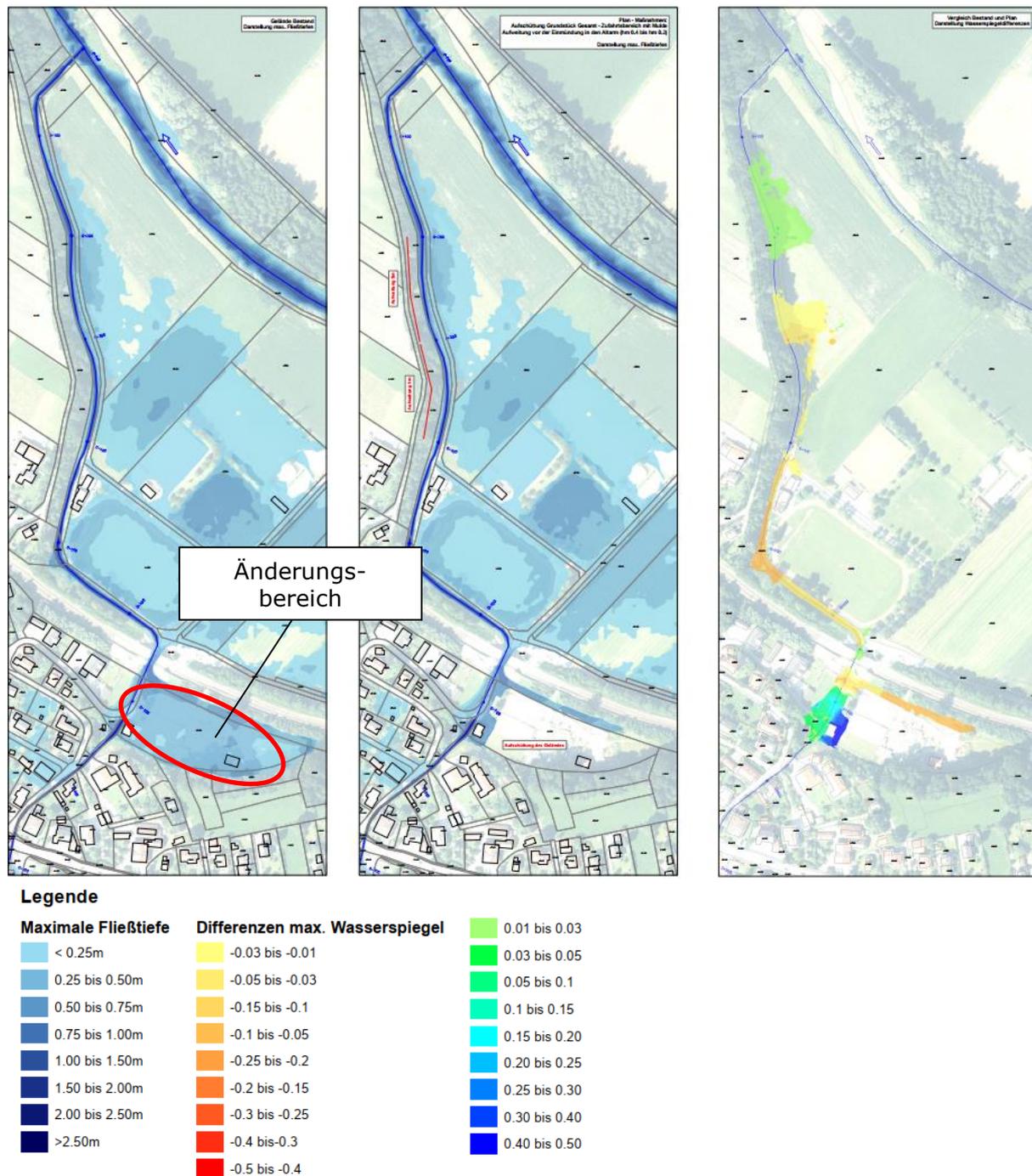


Abb. 19 Darstellung max. Fließtiefen Ist-Zustand (links), Soll-Zustand (mittel), Darstellung Wasserspiegel-Differenzen (rechts), HQ100 geschiebelastet bei unterstellten Verkläusungsszenarien
Quelle: Büro Alpinfra, 28.08.2019

Da das Plangebiet nach Durchführung der Maßnahmen nicht im Überflutungsgebiet des Maigrabens bei einem HQ 100 liegt, werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering erheblich angesehen.

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung des Versickerungspotenzials des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Auf befestigten Flächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie gleichzeitig das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten.

Als Kompensationsmaßnahme für die, aus der Planung resultierende Versiegelung kann auf Ebene des Bebauungsplans, im Sinne einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushalts, eine Begrenzung der versiegelten Fläche durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für private Verkehrsflächen, Stellplätze o.ä. angestrebt werden.

Gemäß Baugrundgutachten des IB Gebauer ist ein sickerfähiger Untergrund ab ca. 6 m Tiefe zu erwarten. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) liegt ca. 1,5 m unter GOK. Das Grundwasser liegt in gespannter Form vor. Aus diesen Gründen ist eine Versickerung kaum möglich. Es besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in einem Stauraumkanal zu sammeln und in den Maigraben gedrosselt zu leiten.

Eine Änderung der Versickerungsrate ist in diesem Fall nur geringfügig gegeben.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind somit als gering anzusehen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Maigraben muss ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden (> 1000 m²/Einleitstelle).

Die weitere Planung ist mit WWA Rosenheim abzustimmen.

5.4.4.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächengewässer	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasserabfluss	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

5.4.5 Klima und Lufthygiene

5.4.5.1 Beschreibung Bestand

Das Klima im Geltungsbereich ist mild und allgemein warm und gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt liegt die Temperatur bei ca. 8.8°C.

Die mittleren Jahresniederschläge für den Geltungsbereich liegen im Schnitt bei 959 mm.

Mit nachteiligen Auswirkungen auf die Kaltluftbahnen ist nicht zu rechnen.

Der Geltungsbereich ist zum großen Teil durch sportliche Nutzung (Tennisplatz) befestigt und stellt kein Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

5.4.5.2 Auswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung der Wohnbauflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Baubedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Es gehen keine Gehölzstrukturen innerhalb des Gebiets verloren.

Im Umgriff der Wohnbauflächen sind ausreichend Flächen vorhanden, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können.

Die abfließende Kalt- bzw. Frischluft kann die Bauflächen durchströmen.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden Flächenversiegelung der Konversionsfläche wird sich mit der Bebauung eine Erhöhung der Flächenaufheizung ergeben. Es liegen somit mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

5.4.5.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

5.4.6 Schutzgut Landschaftsbild**5.4.6.1 Beschreibung Bestand**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“ im Randbereich. Im Südwesten liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 04 „Vorberge westl. des Inns“.

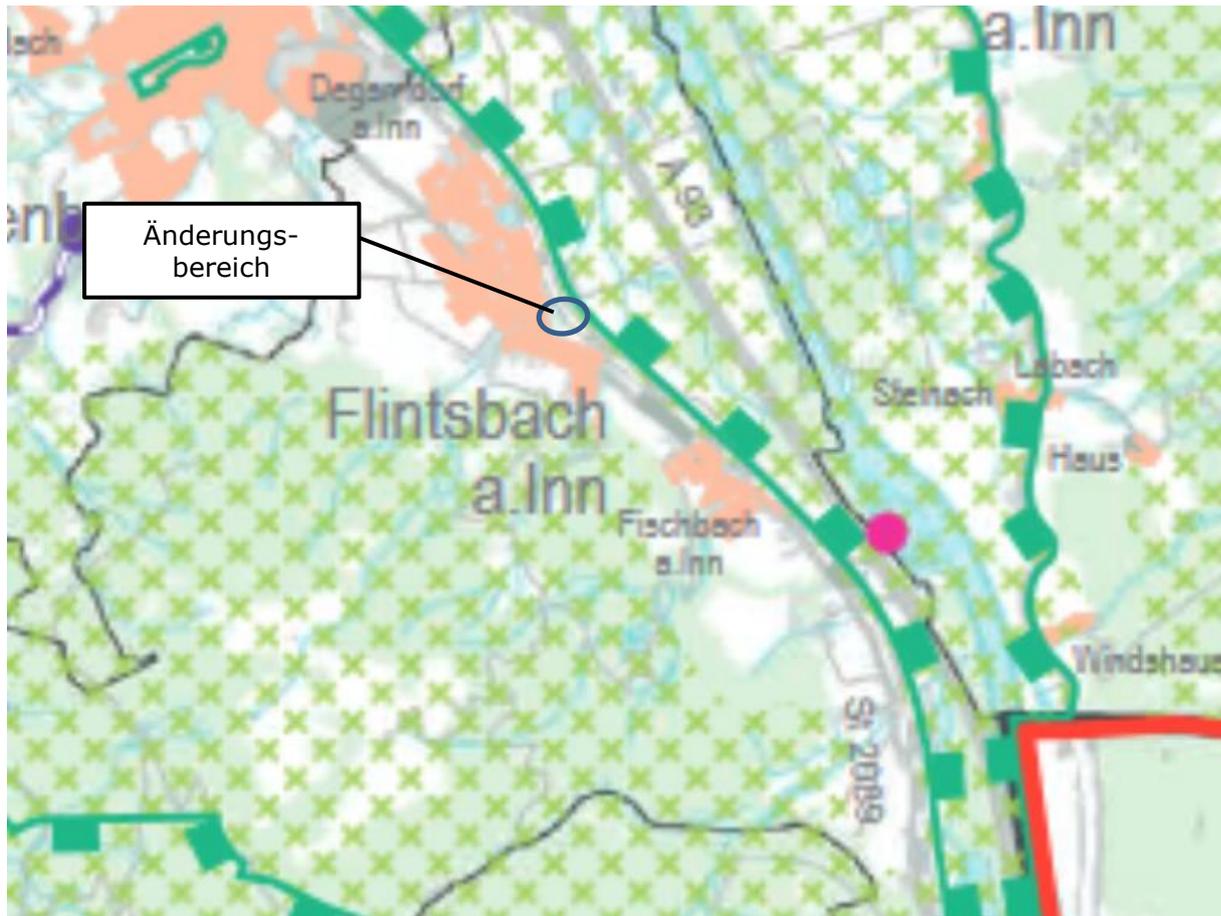


Abb. 20 Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsfläche Nr. 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“ (grüne Kreuzschraffur)
Quelle Regionalplan Südostoberbayern

Der Änderungsbereich wird im Osten durch die Bahnlinie begrenzt. Im Norden und Westen wird der Änderungsbereich von der bestehenden Wohnbebauung begrenzt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hängen ab von der Art und dem Maß der konkret geplanten Bebauung. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird noch keine Entscheidung getroffen über das Maß bzw. die Dichte der Bebauung (Einfamilienhaus, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau). Zur Beurteilung der Auswirkungen wird vorsorglich von einer verdichteten Bebauung (Geschosswohnungsbau) ausgegangen.

5.4.6.2 Auswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch den Bau der Gebäude, der Erschließung, Materiallager und vor allem -transport kommen.

Nachdem diese aber zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Flächeninanspruchnahme landschaftsbildprägender Strukturen:

Aufgrund des fehlenden Baumbestands im Plangebiet ist eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft nicht gegeben.

Visuelle Wirkung der Anlage

Der Bebauungsplan führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig.

Durch die neue Bebauung wird sich das Landschaftsbild im Geltungsbereich verändern.

Im konkreten Fall des Bebauungsplans ist die Einsehbarkeit des Standortes aufgrund der Lage des Plangebiets und der im Osten liegenden Bahnböschung eingeschränkt. Eine Fernwirkung der neuen Wohnbauflächen und des Sondergebiets Pferdehaltung ist nicht gegeben.

Insgesamt sind für das Schutzgut Landschaftsbild aufgrund der Gebäudekubatur mittlere Auswirkungen gegeben. Als Vergleich dient dabei eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.

5.4.6.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	mittel	mittel	mittel

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

5.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.4.7.1 Beschreibung Bestand

Denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke einschließlich Bodendenkmäler kommen im Gebiet nicht vor.

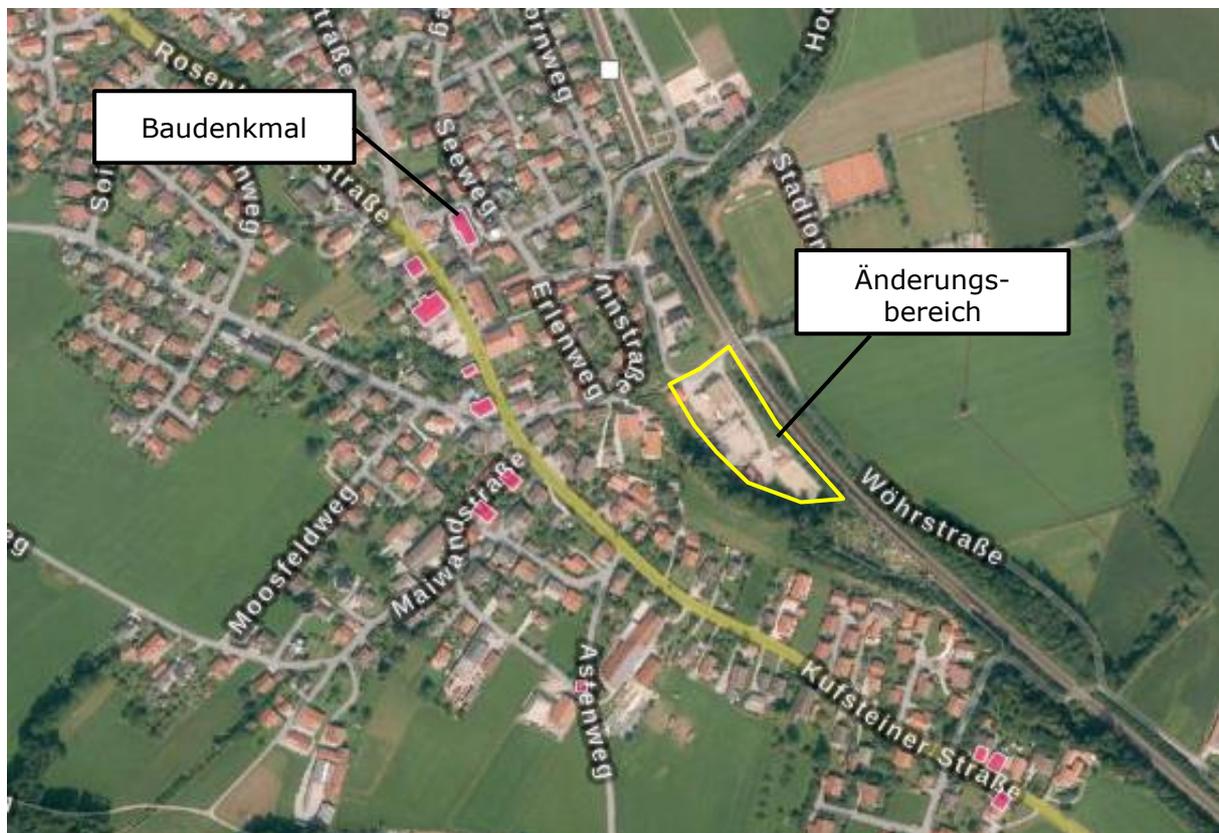


Abb. 21 Auszug aus dem Denkmalviewer

Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas © 2020 BLFD; Geobasisdaten © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und den Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen sind.

5.4.7.2 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur und Sachgüter

5.4.8 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die nachfolgende Matrix erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele über mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Leserichtung ↓	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Boden		<ul style="list-style-type: none"> Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung 	<ul style="list-style-type: none"> Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung Bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung Bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenabbau Veränderung durch Intensivnutzung/Ausbeutung
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Boden als Lebensraum 		<ul style="list-style-type: none"> Erholung in der Landschaft als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Oberflächengewässer als Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen 	<ul style="list-style-type: none"> Kulturgüter als Lebensraum
Mensch		<ul style="list-style-type: none"> Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfeldes 		<ul style="list-style-type: none"> Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Trinkwassersicherung Oberflächengewässer als Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> Schönheit als Lebensumfeld
Klima und Luft		<ul style="list-style-type: none"> Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung 			<ul style="list-style-type: none"> Einfluss über Verdunstungsrate 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf Mikroklima 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Grundwasserfilter Wasserspeicher 	<ul style="list-style-type: none"> Vegetation als Wasserspeicher und -filter 	<ul style="list-style-type: none"> Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf Grundwasserneubildung 			<ul style="list-style-type: none"> Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Bodenrelief als charakterisierendes Element 	<ul style="list-style-type: none"> Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> Lärmschutzanlagen als Störfaktor 		<ul style="list-style-type: none"> Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart 		<ul style="list-style-type: none"> Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter		<ul style="list-style-type: none"> Substanzschädigung 	<ul style="list-style-type: none"> Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz 			

Tab. 12 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert

Im vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung (Basisszenario)

Die Weiterführung der bestehenden Nutzung ist keine Alternative, da die bisherige Nutzung bereits aufgegeben wurde.

Der Umweltzustand würde sich verändern, es wäre langfristig im Rahmen der natürlichen Sukzession zu erwarten, dass sich unterschiedliche Gehölzbestände einstellen würden. Die Situation der Schutzgüter würde sich für das Schutzgut Natur und Landschaft verbessern.

5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt

Schutzgut Boden

- Nutzung eines bereits teilversiegelten Areals
- Entwicklung neuer Wohnbauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Erschließung, damit Reduzierung der Flächenversiegelung

Schutzgut Landschaftsbild

- Nutzung eines bereits teilversiegelten Areals

5.6.2 Eingriffsbilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) regelt die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke Flur Nrn. 623, 623/1 und 621 T werden auf Grund ihrer Lage nach § 35 BauGB als Außenbereiche beurteilt. Für die Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die Eingriffsermittlung ist gemäß Leitfaden des StMLfU durchzuführen.

Die baulichen Eingriffe erfolgen überwiegend auf der Fl. Nr. 623 und 623/1 auf der aufgelassenen Sportanlage. Das südliche Gebiet wird derzeit zur Pferdehaltung genutzt. Die bestehenden Pferdeställe wurden ohne Baugenehmigung errichtet. Der größte Teil der südlichen Fläche wird als Reitplatz genutzt.

Die Teilfläche des Biotops (Biotop Nr. 8238-0109-002 „Gehölze entlang der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein bei Flints- und Fischbach“) innerhalb des Geltungsbereichs ist von extensiv genutztem Grünland für Pferdehaltung geprägt.

Ein anderer baulicher Eingriff im Norden erfolgt auf dem bestehenden extensiv genutzten Grünland. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege ist das Grünland als mittelwertig einzustufen.

Eingriffsbilanzierung

Mögliche eingriffsrelevante Änderungen können erst auf Ebene des Bebauungsplans exakt bilanziert werden. Dabei ist auch die bereits versiegelte Fläche aufzuzeigen und entsprechend zu bilanzieren. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der bestehenden Versiegelung der Konversionsfläche gegenüber der geplanten Wohnbebauung eine Mehrversiegelung erfolgt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch das städtebauliche Vorhaben (Geschosswohnungsbau) erhöht.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht die Ausweisung eines Wohngebietes und eines Sondergebiets „Pferdehaltung“ vor. Mit der Möglichkeit einer verdichteten Bebauung wird innerhalb des Wohngebiets voraussichtlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgeschöpft. Für das allgemeine Wohngebiet wird deshalb ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ >0,35) angenommen, d.h. es liegt eine Eingriffsschwere des Typs A vor. Für das Sondergebiet „Pferdehaltung“ wird ein geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad angenommen (GRZ < 0,35), es liegt eine Eingriffsschwere des Typs B vor.

Die baulichen Eingriffe erfolgen überwiegend auf derzeit teilversiegelten Kiesflächen, Tennisplätzen, teilweise auf extensiv genutztem Grünland und Biotopfläche. Die Teilfläche des Biotops (Biotop Nr. 8238-0109-002 „Gehölze entlang der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein bei Flints- und Fischbach“) innerhalb des Geltungsbereichs ist von extensiv genutztem Grünland für Pferdehaltung geprägt.

Die Eingriffsfläche wird in drei verschiedene Kategorien eingeteilt.

Teilversiegelte ehem. Tennisplätze und Kiesfläche	Kategorie I geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Extensiv genutztes Grünland	Kategorie II mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Biotopfläche	Kategorie III hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

In Abhängigkeit der tatsächlich gewählten und möglichen Minimierungsmaßnahmen wird auf Ebene des Bebauungsplans ein exakter Ausgleichsfaktor bestimmt.

Auf Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung kann folgender voraussichtlicher Ausgleichsbedarf abgeleitet werden:

Fläche Bestand	Größe des Eingriffsbereichs (ca.-Werte)	Eingriffsschwere	Kategorie	Ausgleichsfaktor	Resultierender Ausgleichsbedarf (ca.-Werte)
teilversiegelte Schotterfläche, Tennisplätze	4.705 m ²	Eingriffstyp A Bebauung mit GRZ > 0,35	I	0,3-0,6	1.411 – 2.823 m ²
Biotopfläche (Biotop Nr. 8238-0109-002)	29 m ²		III	1,0 – 3,0	29 – 87 m ²
teilversiegelte Schotterfläche, Tennisplätze	1.904 m ²	Eingriffstyp B Bebauung mit GRZ ≤ 0,35	I	0,2 – 0,5	381 – 952 m ²
Biotopfläche (Biotop Nr. 8238-0109-002)	381 m ²		III	1,0 – 3,0	381 – 1.143 m ²
Gesamt:					2.202 – 5.005 m²

Tab. 13 Überschlägige Berechnung des Ausgleichsbedarfs

In der Gesamtschau ist zu erwarten, dass ein Ausgleichsbedarf in einer Größenordnung von ca. 2.202 m² – 5.005 m² vorliegen wird.

Der Ausgleich kann auf externen Flächen erbracht werden, z.B. durch

- Extensivierung von Grünland
- Pflanzung naturnaher Heckenstrukturen und Einzelbäume
- Umbau von Nadelwaldbeständen in Mischwald oder reine Laubwaldbestände
- Renaturierung von Gewässern, z.B. durch Profilaufweitung oder Öffnung von Verrohungen.

Die Art und Lage der Ausgleichsmaßnahmen und –flächen ist abschließend auf Ebene des Bebauungsplans festzulegen.

5.7 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Der Vorhabenbereich liegt in der kontinentalen biogeographischen Region (FFH-Richtlinie, BfN 2007). Das Plangebiet liegt nach Meynen & Schmitthüsen (1953) im Naturraum 038 im voralpinen Hügel- und Moorland und gehört zum Großnaturraum „Alpen und Alpenvorland“ (A/AV) der Bayerischen Roten Liste für die Fauna bzw. zum Großnaturraum „Moränengürtel“ (M) der Bayerischen Roten Liste für die Flora.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Dr. Manhart, 16.11.2018) und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Dr. Manhart, 16.08.2019) für den Bebauungsplan werden das Vorkommen von Tiergruppen „Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien, Vögel, Käfer, Schmetterlinge, Libellen, Gefäßpflanzen“ durch das Büro Dr. Manhart überprüft:

Fledermäuse

In Bezug auf die Gruppe der Fledermäuse sind durch den Abriss des Tennisheims und zukünftiger Umbau der Pferdeställe potenzielle Quartiere betroffen. Das Tennisheim weist im Bereich der Ortgangbretter geeignete Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf. (Dr. Manhart, 16.08.2019)

In den umliegenden Baumbestand wird nicht eingegriffen, so dass hier kein Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorliegt. Durch das Bauvorhaben werden keine Flugrouten durchschnitten. Teiljagdgebiete wie Gebüsch- und Waldränder bleiben erhalten.

Eventuell störende Lichteinflüsse die durch die neuen Wohnanlagen entstehen werden als nicht erheblich eingestuft, da ein dahingehender Einfluss durch die umliegenden Siedlungsbereiche bereits vorliegt und die neu errichteten Wohneinheiten an diese Siedlungen anschließen. Mit dem Neubau der Wohneinheiten sind daher keine erheblichen Störungen zu erwarten, die zu einer nachhaltigen Verschlechterung lokaler Fledermauspopulationen führen könnten. (Dr. Manhart, 16.11.2018)

Haselmaus

Im Rahmen des Bauvorhabens werden keine Gehölze entfernt, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind. Ein unmittelbarer Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt demnach nicht vor.

Potenziell könnte die Haselmaus in dem Gehölzstreifen parallel zur Bahnlinie vorkommen. Aufgrund der geringen Flächengröße und Anbindung zu benachbarten und auch geeigneten Gehölzbeständen, ist ein Vorkommen der Art unwahrscheinlich. Geeignete Strukturen finden sich entlang des östlich der Bahnlinie verlaufenden Gehölzbestands mit Anbindung an weitere geeignete Lebensräume Richtung Inn.

Ein Ortswechsel ist aufgrund der parallel zur Bahnlinie verlaufenden Schallschutzeinrichtung nicht möglich. Grundsätzlich liegt durch den angrenzenden Siedlungsbereich und dem Betriebsverkehr (Reitplatz), eine Störung vor, wobei insbesondere bei Störungen durch Menschen Nester der Haselmaus aufgegeben werden bzw. der Störungsbereich von vornherein gemieden wird. Ungeachtet dessen verläuft entlang des Gehölzbestands eine Pferdeweide, die erhalten bleibt und als störungsmindernder Puffer zwischen den Wohneinheiten und dem Gehölzbestand wirkt. Ein Vorkommen der Art wird insgesamt als unwahrscheinlich angesehen. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 könnten durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst werden. (Dr. Manhart, 16.11.2018)

Reptilien

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans könnten Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG verwirklicht werden.

In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse aufgrund der Geländebegehungen ausgeschlossen werden. (Dr. Manhart, 16.08.2019)

Amphibien

In diesem Zusammenhang ist eine Nutzung des Gehölzbestands als Überwinterungshabitat unwahrscheinlich, da geeignetere Überwinterungsmöglichkeiten in den westlich gelegenen Innauen gegeben sind. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten kann ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst. (Dr. Manhart, 16.11.2018)

Vögel

Im Geltungsbereich findet keine Gehölzentnahme statt, mit der ein Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowohl für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten als auch Vögel mit saisonalen Brutplätzen verbunden ist. In Bezug auf den Hausrotschwanz und Haussperling gehen mit der Entfernung des Tennisheims sowie des Pferdestalls Nistplätze verloren bzw. könnten während der Brutzeit Gelege oder Nestlinge getötet werden. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Tötung ist die Maßnahme V-01 umzusetzen. (Dr. Manhart, 16.08.2019)

Käfer, Schmetterlinge, Libellen

Im Eingriffsbereich fehlen die für diese Art nötigen Lebensraumbedingungen. Ein Vorkommen artenschutzrelevanter Insekten im Eingriffsbereich ist daher unwahrscheinlich. (Dr. Manhart, 16.11.2018)

Gefäßpflanzen

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten. (Dr. Manhart, 16.11.2018)

Weitere Ausführungen sind der saP und saP-Vorprüfung zu entnehmen. Die saP sowie saP-Vorprüfung liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden Maßnahmen zur Vermeidung im Hinblick auf eine unbeabsichtigte Tötung/Verletzung von Brutvögeln bzw. Fledermäusen an Gebäuden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01.Oktober bis Ende März erfolgen.

5.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Als anderweitige Planungsalternativen sind Nutzungs- und Standortalternativen sowie Varianten des städtebaulichen Konzepts zu betrachten.

In der Gemeinde Flintsbach a.Inn stehen keine vergleichbaren Flächen zur Verfügung, die das Anbindegebot erfüllen.

Zusätzlich ist zu beachten, dass die Umgebung einer bereits städtebaulich genutzten und teilversiegelten Fläche dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Böden stärker Rechnung trägt, als eine bisher rein landwirtschaftlich genutzte Fläche (z.B. Acker oder Grünland).

Eine gewerbliche Nutzung des Standorts entspricht nicht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und würde mögliche neue Immissionskonflikte näher zur bestehenden Wohnbebauung verlagern.

Aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen kommt insbesondere eine Nutzung als Wohnungsbaustandort in Frage, auch wenn in diesem Zusammenhang Immissionskonflikte mit der östlich angrenzenden Bahnlinie Rosenheim - Kiefersfelden zu lösen sind.

Auf Ebene des Bebauungsplans ist durch ein entsprechendes städtebauliches Konzept (z.B. Geschosswohnungsbau) und Erschließungssystem auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu achten.

5.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet.

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichts ist u.a. die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Zur Abschätzung der Art und der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser wurden Fachgutachten herangezogen.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan Gemeinde Flintsbach a.Inn
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, (BayStMUG 2008)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern, (LfU 1996)

- Geruchs- und Staubimmissionsgutachten Bebauungsplan „An der Innstraße“, Flintsbach a.Inn Fl.-Nr. 623, 623/1, ACCON GmbH (Bericht-Nr. ACB-1118-8435/03), 18.12.2018
- Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „An der Innstraße“, Flintsbach a.Inn Fl.-Nr. 623, 623/1, ACCON GmbH (Bericht-Nr. ACB-1218-8435/04/Rev1), 16.01.2019
- Stellungnahme 8435/07/n vom 28.03.2019, Thema: Bebauungsplan "An der Innstraße" der Gemeinde Flintsbach a. Inn, Schalltechnische Beurteilung der Aufschüttung des Geländes aus Gründen des Hochwasserschutzes, ACCON GmbH (Bericht-Nr. 8435/07/n), 28.03.2019
- Baugrundgutachten Bebauungsplan „An der Innstraße“, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH (AZ 18010351), 04.04.2019 (mit Austauschseite 13a vom 24.10.2019)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan „An der Innstraße“, Flintsbach a.Inn, Dr. Christof Manhart, 16.11.2018
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „An der Innstraße“, Flintsbach a.Inn, Dr. Christof Manhart, 16.08.2019
- Hochwasserschutzmaßnahmen für die Grundstücke 623 und 623/1, Hydraulische Simulation – Bericht Anlage A, Alpinfra Engineering (Bericht-Nr. R03 – 07.10.2019), 09.10.2019
- Hydraulische Simulation, Darstellung max. Fließtiefe: Ist-Zustand, Planungszustand (Aufschüttung Grundstück, Aufweitung hm 0,40 bis hm 0,20), Wasserspiegeldifferenzen Plan – Bestand, HQ100 geschiebelastet bei unterstellten Verklausungsszenarien Maigraben, Plan-Nr. 16603-101-00, Anlage B, Alpinfra Engineering, 28.08.2019
- Lageplan Grabenaufweitung, An der Innstraße, Hochwasserschutzmaßnahmen, Plan-Nr. 907 E 1, Ingenieurbüro Bichler & Klingenstein, 30.10.2019
- Querprofil Grabenaufweitung, An der Innstraße, Hochwasserschutzmaßnahmen, Plan-Nr. 907 E 1, Ingenieurbüro Bichler & Klingenstein, 02.09.2019
- Aktennotiz Nr. 3 (907 E), Besprechungstermin 18.09.2019, Landratsamt Rosenheim, Bauvorhaben: Erschließung Baugebiet Innstraße Flintsbach, Aufgestellt: Ingenieurbüro Bichler & Klingenstein, 18.09.2019

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwendet.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das zuständige Umweltamt Rosenheim zu benachrichtigen.

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser aufgetreten, da keine Kenntnisse zum Grundwasserabstand und zum wild abfließenden Oberflächenwasser und den Überschwemmungsverhältnissen des Maigrabens HQ₁₀₀ vorlagen. Ansonsten sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

5.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Eine Detaillierung der Überwachungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Hierzu können zählen:

- Verkehrs- und Lärmmessungen
- Überprüfung der Entwicklung der Bepflanzung und der Ausgleichsflächen.

5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Gebiet der ehemaligen Tennisanlage soll im Zuge einer Nachnutzung als Wohngebiet und mit einer Fläche zur Pferdehaltung entwickelt werden. Ein Teil der Wohnungen soll im Rahmen des „Sozialen Wohnungsbaus“ errichtet werden.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter erfasst und bewertet. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht eine Übersicht.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch/Geruch- u. Staub	gering	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	mittel	gering
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Oberflächengewässer	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasserabfluss	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	mittel	mittel
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 14 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer und mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind. Mittlere Auswirkungen ergeben sich bei den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild.

Durch das Ingenieurbüro Alpinfra und das Ingenieurbüro Bichler & Klingenmeier wurden im Vorfeld des städtebaulichen Vorhabens Hochwasserschutzmaßnahmen erarbeitet. Die Hochwasserschutzplanung wurde intensiv mit dem WWA und LRA, Abteilung Wasserrecht abgestimmt.

Durch die Aufschüttung der gesamten Fläche wird die Überflutung zur Gänze verhindert, dies bedeutet einen Retentionsverlust von ca. 3.500 m³. Um den Retentionsverlust und die Beschleunigung der Abflusswelle zu kompensieren, wird eine Aufweitung des Maigrabens vorgesehen.

Mit den aufgezeigten Hochwasserschutzmaßnahmen und den Maßnahmen zur Kompensation des Retentionsraumverlustes ist die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zulässig und die Auswirkungen des städtebaulichen Vorhabens für das Schutzgut Wasser als gering erheblich einzustufen.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben mit der Umsetzung von Maßnahmen voraussichtlich nicht entgegen.

Die Einsehbarkeit des Standortes ist in Folge umgebender Böschungen eingeschränkt, so dass eine Fernwirkung auszuschließen ist. Durch die Durchgrünung des Geltungsbereichs wird das städtebauliche Vorhaben in die Landschaft eingebunden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. externer Ausgleichsflächen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Flintsbach a.Inn, den

.....

Stefan Lederwascher
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Flächennutzungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH – Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 83026 Rosenheim erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
<http://risby.bayern.de/>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN
© 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS ROSENHEIM
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München
Stand: 1995
- AGRARLEITPLAN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 81925 München
Stand: 1988
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München
Stand: 1978
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

- HÖHEN- UND LAGEMÄßIGE BESTANDSAUFNAHME
Ingenieurbüro Angermaier & Günther, Eichbichlstr. 9, 83071 Stephanskirchen
- GERUCHS- UND STAUBIMMISSIONSGUTACHTEN BEBAUUNGSPLAN „AN DER INN-
STRASSE“, FLINTSBACH A.INN FL.-NR. 623, 623/1,
ACCON GmbH (Bericht-Nr. ACB-1118-8435/03), 18.12.2018
- SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN BEBAUUNGSPLAN „AN DER INNSTRASSE“, FLINTS-
BACH A.INN FL.-NR. 623, 623/1
ACCON GmbH (Bericht-Nr. ACB-1218-8435/04/Rev1), 16.01.2019
- STELLUNGNAHME 8435/07/N VOM 28.03.2019, THEMA: BEBAUUNGSPLAN "AN DER
INNSTRASSE" DER GEMEINDE FLINTSBACH A. INN, SCHALLTECHNISCHE BEURTEILUNG
DER AUFSCHÜTTUNG DES GELÄNDES AUS GRÜNDEN DES HOCHWASSERSCHUTZES,
ACCON GmbH (Bericht-Nr. 8435/07/n), 28.03.2019
- BAUGRUNDGUTACHTEN BEBAUUNGSPLAN „AN DER INNSTRASSE“,
Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH (AZ 18010351), 04.04.2019 (mit Aus-
tauschseite 13a vom 24.10.2019)
- ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „AN DER INN-
STRASSE“, FLINTSBACH A.INN,
Dr. Christof Manhart, 16.11.2018
- SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „AN DER IN-
NSTRASSE“, FLINTSBACH A.INN,
Dr. Christof Manhart, 16.08.2019
- HOCHWASSERSCHUTZMAßNAHMEN FÜR DIE GRUNDSTÜCKE 623 UND 623/1, HYD-
RAULISCHE SIMULATION – BERICHT ANLAGE A,
Alpinfra Engineering (Bericht-Nr. R03 – 07.10.2019), 09.10.2019
- HYDRAULISCHE SIMULATION, DARSTELLUNG MAX. FLIEBTIEFE: IST-ZUSTAND, PLA-
NUNGSZUSTAND (AUFSCHÜTTUNG GRUNDSTÜCK, AUFWEITUNG HM 0,40 BIS HM
0,20), WASSERSPIEGELDIFFERENZEN PLAN – BESTAND, HQ100 GESCHIEBEBELASTET
BEI UNTERSTELLTEN VERKLAUSUNGSSZENARIEN MAIGRABEN, PLAN-NR. 16603-101-
00, ANLAGE B,
Alpinfra Engineering, 28.08.2019
- LAGEPLAN GRABENAUFWEITUNG, AN DER INNSTRASSE, HOCHWASSERSCHUTZMAß-
NAHMEN, PLAN-NR. 907 E 1,
Ingenieurbüro Bichler & Klingenmeier, 30.10.2019
- QUERPROFIL GRABENAUFWEITUNG, AN DER INNSTRASSE, HOCHWASSERSCHUTZMAß-
NAHMEN, PLAN-NR. 907 E 1,
Ingenieurbüro Bichler & Klingenmeier, 02.09.2019
- AKTENNOTIZ NR. 3 (907 E), BESPRECHUNGSTERMIN 18.09.2019, LANDRATSAMT RO-
SENHEIM, BAUVORHABEN: ERSCHLIEßUNG BAUGEBIET INNSTRASSE FLINTSBACH,
Ingenieurbüro Bichler & Klingenmeier, 18.09.2019
- GEMEINDE FLINTSBACH A.INN, BAULEITPLANVERFAHREN INNSTRASSE 18, TEIL VER-
KEHR
Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsberger, Stand 19. Dezember 2019 mit Er-
gänzungen 27. Februar 2020

Anlagen

- Geruchs- und Staubimmissionsgutachten Bebauungsplan „An der Innstraße“, Flintsbach a.Inn Fl.-Nr. 623, 623/1, ACCON GmbH (Bericht-Nr. ACB-1118-8435/03), 18.12.2018
- Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „An der Innstraße“, Flintsbach a.Inn Fl.-Nr. 623, 623/1, ACCON GmbH (Bericht-Nr. ACB-1218-8435/04/Rev1), 16.01.2019
- Stellungnahme 8435/07/n vom 28.03.2019, Thema: Bebauungsplan "An der Innstraße" der Gemeinde Flintsbach a. Inn, Schalltechnische Beurteilung der Aufschüttung des Geländes aus Gründen des Hochwasserschutzes, ACCON GmbH (Bericht-Nr. 8435/07/n), 28.03.2019
- Baugrundgutachten Bebauungsplan „An der Innstraße“, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH (AZ 18010351), 04.04.2019 (mit Austauschseite 13a vom 24.10.2019)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan „An der Innstraße“, Flintsbach a.Inn, Dr. Christof Manhart, 16.11.2018
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „An der Innstraße“, Flintsbach a.Inn, Dr. Christof Manhart, 16.08.2019
- Hochwasserschutzmaßnahmen für die Grundstücke 623 und 623/1, Hydraulische Simulation – Bericht, Anlage A, Alpinfra Engineering (Bericht-Nr. R03 – 07.10.2019), 09.10.2019
- Hydraulische Simulation, Darstellung max. Fließtiefe: Ist-Zustand, Planungszustand (Aufschüttung Grundstück, Aufweitung hm 0,40 bis hm 0,20), Wasserspiegeldifferenzen Plan – Bestand, HQ100 geschiebelastet bei unterstellten Verklausungsszenarien Maigraben, Plan-Nr. 16603-101-00, Anlage B, Alpinfra Engineering, 28.08.2019
- Querprofil Grabenaufweitung, An der Innstraße, Hochwasserschutzmaßnahmen, Plan-Nr. 907E, Ingenieurbüro Bichler & Klingenstein, 02.09.2019
- Aktennotiz Nr. 3 (907 E), Besprechungstermin 18.09.2019, Landratsamt Rosenheim, Bauvorhaben: Erschließung Baugebiet Innstraße Flintsbach, Aufgestellt: Ingenieurbüro Bichler & Klingenstein, 18.09.2019
- Gemeinde Flintsbach a.Inn, Bauleitplanverfahren Innstraße 18, Teil Verkehr, Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsberger, Stand 19. Dezember 2019 mit Ergänzungen 27. Februar 2020