

# „GEWERBEGEBIET LUDENHAUSEN NORD“

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Datum: 06.05.2022



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Reichling durch



## **Inhalt**

1.	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	1
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	1
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	3
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	3
3.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	5
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	5
5.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	7
6.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	7
7.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	7
7.1	Verfahren und Methodik	7
7.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	7
8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	7
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	7

## **Anlagen**

Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 1.000

Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 1.000

## 1. Einleitung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll im nördlichen Anschluss an den bestehenden Einzelhandel an der St 2057 die Möglichkeit geschaffen werden, auf dem Grundstück 976, Gemarkung Ludenhausen eine Betriebsansiedlung durch Ausweisung eines Gewerbegebietes zu realisieren.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,37 ha.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes soll einer vor Ort ansässigen Firma die Errichtung eines neuen Betriebsstandortes ermöglicht werden. Auf die Beschreibung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele in der Begründung zum Bebauungsplan wird hier verwiesen.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung

Die vorliegende Planung dient dem Erhalt und der Sicherung eines bestehenden Betriebes. Sie trägt somit grundsätzlich dazu bei, den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Wirtschaftsstruktur Rechnung zu tragen (vgl. Landesentwicklungsprogramm 5.1 G, 1.1.1 G). Der Planbereich liegt derzeit im nicht überplanten Außenbereich. Dort grenzt der Planbereich nördlich an das Sondergebiet mit Zweckbestimmung Nahversorgung und erfüllt somit das Anbindungserfordernis, wonach neue Siedlungseinheiten möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass die geplante Ausweisung mit den Erfordernissen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht werden kann, wobei die Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes der Planung nicht entgegenstehen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem verläuft eine oberirdische Stromleitung in Nord-Südrichtung durch den Planbereich. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in ca. 100 Meter Entfernung das Natura-2000-Gebiet „Moore und Wälder westlich Dießen“ (Nr. 8032-372) mit dem sogenannten Blindfilz. Dabei handelt es sich um ein entwässertes, bewaldetes Moor.

Parallel zum hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichling durchgeführt, die den Planbereich als gewerbliche Baufläche ausweist.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

### 2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Karte 1)

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

**Tiere, Pflanzen und Lebensräume:** Auf der Basis eines Luftbildes, einer Bodenreferenzkartierung, durchgeführt im März 2022, ist der Bestand, wie folgt, anzusprechen: Der Planbereich wird aktuell intensiv als Grünland genutzt (vgl. Foto linke Seite oben). Vegetationskundlich ist der Grünlandbestand aufgrund der Nutzung (Düngung, häufiger Schnitt) als artenarmes intensiv genutztes Grünland (G11 mit 3 WP) einzustufen, was sich in einer Dominanz von Gräsern zeigt. Eine gewisse Ruderalisierung des Grünlandbestandes zeigt sich in unmittelbarem Anschluss an das Grundstück 976/1, Gem. Ludenhausen, auf dem sich ein Discounter befindet. Wahrscheinlich wurde bei dessen Errichtung überschüssiger humoser Boden auf die benachbarte landwirtschaftliche Nutzfläche aufgebracht, weshalb diese Fläche als flacher aufgeschütteter Wall anmutet (vgl. Foto linke Seite unten) und noch nährstoffreicher ist. Zudem ist im Nahbereich der Hauptstraße eine Vorbelastung durch die Emissionen des motorisierten Verkehrs festzustellen. Gleichfalls ist die östlich des Discounters gelegene Zufahrt (vgl. Bild unten) zu der landwirtschaftlichen Fläche als intensiv genutztes Grünland (G11, etwas ruderalisiert mit Fahrspuren) einzustufen. Schutzgebiete nach BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotopfläche sind nicht von der Planung betroffen.



intensiv genutztes Grünland (G11, etwas ruderalisiert mit Fahrspuren) einzustufen. Schutzgebiete nach BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotopfläche sind nicht von der Planung betroffen.

Bewertung: Dem artenarmen Grünland auf Flurstück 976, Gemarkung Ludenhausen kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Lebensräume zu.

### **Boden und Geologie:**

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 liegt der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsaufstellung im Bereich der Bodeneinheit 22a „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ sowie der Einheit 28a „Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus Kiessand bis Kieslehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch)“. Die genannten Bodentypen bilden die Grundlage für die landwirtschaftliche Nutzung. Entsprechend ist von einer hohen Produktionsfunktion gemäß BBodSchG auszugehen.

Bewertung: Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)“ kommt den fruchtbaren Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung (Dauerbewuchs) eine mittlere Bedeutung zu.

### **Wasser:**

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Es kann davon ausgegangen werden, dass in dem weitgehend ebenen Gelände das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht und somit nicht in den Oberboden reicht.

Bewertung: Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu.

### **Klima und Luft:**

Den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für den Luftaustausch kommt dem in Ortsrandlage gelegenen Gebiet nicht zu.

**Bewertung:** Den landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt eine geringe Bedeutung für das Lokalklima zu.

#### **Landschaftsbild/Erholungseignung:**

Der Planbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung, eine oberirdische Stromleitung, die im Geltungsbereich von Norden nach Süden verläuft, sowie die nahegelegene Ortsverbindungsstraße zwischen Ludenhausen und Issing geprägt. Strukturierende Elemente, wie Baum- oder Strauchbestand sind im Planbereich nicht vorhanden. Demgegenüber ist der benachbarte Discounter durch eine Eingrünung aus Laubbäumen im Norden und im Westen charakterisiert. Das Gelände ist weitgehend eben. Eine Einsehbarkeit des Geländes für Dritte besteht von der Straße und von dem Parkplatz des Discounters. Im Osten (außerhalb des Planbereiches) schließt ein dichter von Kiefern geprägter Mischwaldbestand an. Zudem fällt das Gelände nach Osten (= außerhalb des Geltungsbereiches) steil ab und ist somit nicht einsehbar.

**Bewertung:** Die durch die Planung beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen ohne strukturierenden Gehölzbewuchs kommt eine geringe Bedeutung für das betrachtete Schutzgut Landschaftsbild zu.

#### **Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)**

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung für Natur und Landschaft Intensiv genutztes Grünland, teils ruderalisiert</b>
Pflanzen und Tiere	Gering
Boden	Mittel
Wasser	Mittel
Klima/Luft	Gering
Landschaftsbild/ Erholung	Gering
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gering (3 Wertpunkte)</b>

In der Gesamtbetrachtung kommt dem Änderungsbereich eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft (3 Wertpunkte) zu. Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

#### **Kultur- und Sachgüter:**

Im Plangebiet sind keine Kultur und Sachgüter bekannt. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in ca. 200 m Entfernung in nördlicher Richtung ein Bodendenkmal „Verebneter Turmhügel des hohen Mittelalters). Das Bodendenkmal ist von der Planung nicht betroffen.

#### **Mensch:**

Der Planbereich grenzt an die Ortsverbindungsstraße zwischen Ludenhausen und Issing. Die Erschließung des gewerblich genutzten Grundstückes erfolgt über eine private Zufahrt von der Straße „Straßäcker“ in nördlicher Richtung.

#### **2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs**

Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die 15m breite, begrünte Anbauverbotszone ist als eingriffsneutral zu werten, da hier keine Bebauung erfolgen darf.

#### **2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität**

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			Baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○
Boden	2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung	○	●●	○
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●	○
Klima/Luft	2.3.4	Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion	○	○	○
Landschaftsbild/ Erholung	2.3.5	Errichtung von Gebäuden .- Veränderung des Landschaftsbildes	○	●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	-	-	-
Mensch	2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	○	○
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.8	keine Wechselwirkungen bis auf die Erhöhung der Unfallgefahr durch Verkehrsmehrung (vgl. bei Schutzgut Mensch)	-	-	-

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

#### Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

##### 2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung sind ca. 800 m<sup>2</sup> Fläche für die von Süden geplante Zufahrt vorgesehen. Das Baugrundstück, für welches eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist, ist ca. 0,33 ha groß. Insofern kommt es bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten GRZ inklusive Nebenanlagen zu einem Flächenverbrauch von maximal ca. 2.780 m<sup>2</sup>. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich ausschließlich um intensiv genutztes, artenarmes Grünland mit geringer Bedeutung. Demgegenüber stehen Grünflächen im Bereich der Anbauverbotszone (ca. 400 m<sup>2</sup>) und der nördlich gelegenen Ortsrandeingrünung (ca. 225 m<sup>2</sup>), die naturnah gestaltet werden sollen.

##### 2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Mit der Überbauung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden einher. Während mit der Überbauung durch Hauptgebäude ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einhergeht, erfolgt im Bereich, welche z. B. als Stellplätze umgenutzt werden wird, eine Minderung der Funktionsausprägung.

### **2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)**

Mit der ermöglichten Bodenversiegelung und der Umnutzung der landwirtschaftlichen Böden gehen ein erhöhter Abfluss des Regenwassers und eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher. Diese Auswirkungen werden gemindert, indem versickerungsfähige Stellplätze vorgesehen werden.

### **2.3.4 Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion (anlagebedingt)**

Mit dem Verlust von bislang vegetationsbestandener Fläche geht deren Bedeutung für die Kaltluftentstehung (-> Grünland) verloren. Dagegen wird durch die Pflanzung von Gehölzen ein Beitrag zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation geleistet. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima unerheblich.

### **2.3.5 Errichtung von Gebäuden – Veränderung des Landschaftsbildes (anlagebedingt)**

Aufgrund der Lage des Planbereiches im Anschluss an die vorhandene Hauptstraße, der unmittelbaren Nachbarschaft zum Discounter sowie der vorhandenen Stromleitung mit Maststandorten ist das Landschaftsbild bereits erheblich vorbelastet. Dennoch sind mit der geplanten Bebauung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden, die durch die Maßnahmen zur Grünordnung gemindert werden. Insgesamt ergeben sich durch bei Realisierung der Planung nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### **2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)**

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Es sind daher keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### **2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)**

Mit der Erweiterung der Bebauung werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Zudem sind betriebsbedingte Schallemissionen zu erwarten, die jedoch in dem Umfeld der Hauptstraße und des benachbarten Discounters nicht auf Nutzungen mit hohem Schutzanspruch treffen.

### **2.3.8 Wechselwirkungen**

Es sind keine weiteren erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

## **3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Gleichfalls kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten betroffen sind, da die beanspruchten Flächen keine Bedeutung als faunistische Lebensräume aufweisen. Insofern löst die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

## **4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind. In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der <b>Vermeidung</b> von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
--

<p><b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (Ortsrandeingrünung im Norden, Begrünung der Anbauverbotszone),</li> <li>- Nutzung von Bereichen mit ausschließlich geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.</li> </ul>
---



<p><b>Schutzgut Boden und Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze,</li> <li>- vgl. Maßnahmen zur Eingrünung.</li> </ul>
---



<p><b>Schutzgut Klima / Luft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vgl. Maßnahmen zu Eingrünung.</li> </ul>
--



<p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bebauung erfolgt in bereits stark veränderten Bereichen. Es gibt keine Spazier- und Wanderwege (keine Nutzung durch Dritte/Erholungssuchende).</li> <li>- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung bzw. zum Erhalt des natürlichen Geländes.</li> </ul>
--



<p><b>Grünordnerische Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes.</li> </ul>
--



Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend berücksichtigt. Insbesondere wird geltend gemacht, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung im Norden und innerhalb der Anbauverbotszone festgesetzt sind.

Trotz der oben angeführten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind. Gemäß dem Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)“ ergibt sich aus der Eingriffsfläche (vgl. Karte Nr. 2) folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsforderung in Wertpunkten:

Eingriffsfläche [m<sup>2</sup>] x Wertigkeit Eingriffsfläche [WP] x GRZ = Vorläufiger Ausgleichsumfang – Abschlag aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen [%] = **Finaler Ausgleichsumfang [WP]**

3.333 m<sup>2</sup> x 3 WP x 0,4 = 4.000 m<sup>2</sup> abzüglich 10% von 4.000 WP = **3.600 WP**

Der Abschlag von 10 % von dem zunächst ermittelten Ausgleichumfang ergibt sich aus den oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung. Dabei sind insbesondere die naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Anbauverbotszone und der Ortsrandeingrünung im Norden im Umfang von ca. 625 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

**Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme**

Im Planbereich stehen keine weiteren Flächen zur Aufwertung zur Verfügung. Aus diesem Grund wird der verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von 2.700 Wertpunkten außerhalb des Planbereiches auf einer Teilfläche des Flurstückes 285; Gemarkung Penz-



berg durch Renaturierung eines entwässerten Moores (sogenanntes Mauserfilz) nachgewiesen. Bei der Fläche handelt es sich um eine bestätigte Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten. Zielsetzung ist die Wiedervernässung des entwässerten Moores, die mit einer Herstellung eines naturnahen Bewuchses einhergeht.

#### **5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)**

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines Planungsprozesses, in welchem alternative Möglichkeiten nicht möglich sind.

#### **6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem aktuellen Zustand erhalten bleiben (vgl. Bestandsbeschreibung).

#### **7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)**

##### **7.1 Verfahren und Methodik**

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der fortgeschriebenen Fassung vom Dezember 2021 (BayStMLU 2021) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

##### **7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die vorhandenen Kenntnisse reichen für die im Rahmen der Umweltprüfung zu vollziehenden Beurteilungen aus.

#### **8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Prognoseunsicherheiten bestehen nicht.

#### **9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Gemeinde Reichling das Ziel, für einen ortsansässigen Betrieb eine neue Gewerbefläche bereitzustellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Ausweisung des Baugebietes verbundene Flächenverbrauch zu werten. Bei dem beanspruchten Gebiet handelt es sich um artenarmes,

intensiv genutztes Grünland. Ökologisch wertvolle Vegetationsbestände oder Tierlebensräume sind nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die hier in einer Eingrünung nach Westen und nach Norden bestehen (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes (intensiv genutztes Grünland) sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 3.600 Wertpunkten ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt auf einer Ökokontofläche der Bayerischen Staatsforsten im gleichen Naturraum. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des sogenannten Mauserfilzes bei Penzberg, welches durch Wiedervernässung renaturiert wurde.

# Umweltbericht

## Karte 1: Bestand und Bewertung

### 1. Bestand

 Intensiv genutztes Grünland (G11 gemäß BayKompV)

### 2. Bewertung gemäß Leitfaden

**Kat. I** Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (3 Wertpunkte gemäß BayKompV)


### 3. Sonstige Planzeichen

 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, Hausnummer)

 Stromleitung (oberirdisch) mit Maststandorten

 Gepflanzte Laubbäume (Eingrünung des Discounters)

 Mulden zur Niederschlagswasserversickerung



## Umweltbericht zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Ludenhausen Nord"

Gemeinde Reichling  
- Bauamt -

Unterssag 3  
88934 Reichling

Tel. 08184 - 533  
Fax 08184 - 18 07

[www.gemeinde-reichling.de](http://www.gemeinde-reichling.de)



U-Plan  
Umweltberichterstattung und  
angewandte Landschaftsplanung GbR

Moosestruch 16  
82548 Kallgröbfr

Tel. 08179 / 925540  
Fax 08179 / 925545

[www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)






# Umweltbericht

## Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität

### 1. Einstufung der Beeinträchtigungsintensität

 Eingriffsfläche (3 WP x Fläche 3.333 m<sup>2</sup> x GRZ 0,40)

Erforderlicher Ausgleichsbedarf ohne Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung in Wertpunkten: 4.000 WP

Anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen:

- Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (Ortsrande Grünung im Norden, Begrünung der Anbauverbotszone),
- Nutzung von Bereichen mit ausschließlich geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze,

Bestehende Vorbelastungen:

- Die Bebauung erfolgt in bereits stark veränderten Bereichen (Stromleitung, straßennah). Es gibt keine Spazier- und Wanderwege (keine Nutzung durch Dritte/ Erholungssuchende).

Erforderlicher Ausgleichsbedarf mit Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung in Wertpunkten:  
4.000 WP - (4.000 WP x 0,1) = 3.600 WP

 Eingriffsneutrale Fläche

### 2. Sonstige Planzeichen

 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, Hausnummer)



## Umweltbericht

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Ludenhausen Nord"

Gemeinde Reichling  
- Bauamt -

Untergrasse 3  
86834 Reichling

Tel. 08179 - 633  
Fax 08179 - 16 07  
[www.gemeinde-reichling.de](http://www.gemeinde-reichling.de)

U-Plan  
Umweltberatung und  
regionale Landschaftspflege GbR

Mosstrubach 16  
82548 Königsdorf

Tel. 08179 / 525640  
Fax 08179 / 525645  
[www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

