

Gemeinde Lenggries, Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen

**Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Fleck“
2. Änderung und Erweiterung (Bereich Fl.Nr. 4332/2)**



Umweltbericht

Fassung 22.06.2020

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH
Sitz Nürnberg
Amtsgericht Nürnberg · HRB 23122
Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

T +49 (0)911 94 60 30
F +49 (0)911 94 60 310
E info@wgf-nuernberg.de

www.wgf-nuernberg.de

HypoVereinsbank Nürnberg
IBAN DE31 7602 0070 0382 9285 39
BIC HYVEDEMM460

USt.-IdNr. DE25 2020 792
D-U-N-S* Nr. 551 242 261

Geschäftsführer
Landschaftsarchitekten ByAK · BDLA
Hubert Hintermeier
Hauke Schrader
Michael Voit
Sigrid Ziesel

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Aufgabenstellung des Umweltberichts	3
1.2 Ziele des Bebauungsplanes	3
1.3 Plangrundlagen	4
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung	4
2.1 Boden	4
2.2 Wasser	5
2.3 Pflanzen	6
2.4 Tiere, biologische Vielfalt	8
2.5 Mensch / Erholung	9
2.6 Landschaft / Ortsbild	9
2.7 Mensch / Lärm	9
2.8 Luft	10
2.9 Klima / Lokalklima	10
2.10 Kultur- und Sachgüter	11
2.11 Fläche	11
2.12 Kumulierung	12
3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	12
3.1 Ausgleich / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
3.2 Ausgleichsmaßnahmen	14
3.3 FFH-Verträglichkeit	16
3.4 Artenschutz	16
4. Geprüfte Alternativen	16
5. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
7. Zusammenfassung	17

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs	14
---	----

Anhang

Karte 1: Bestand Vegetation und Nutzungen
Karte 2: Bewertung des Ausgangszustandes
Karte 3: Eingriffsschwere der Planung
Karte 4: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung des Umweltberichts

Entsprechend § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen in der Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen. Es sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht enthält gemäß Anlage 1 BauGB folgende Inhalte:

- Ziele des Bauleitplans und Beschreibung der Planung mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden
- Darstellung der Fachinformationen und –gesetze und Ziele des Umweltschutzes und wie diese bei der Aufstellung des Bauleitplans Beachtung finden
- Darstellung des Umweltzustandes (Basisszenario und Bestand)
- Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter
- Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- Alternative Planungsmöglichkeiten
- Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase
- Darstellung und Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffs und Ausgleichs der Umweltprüfung

Die Erstellung des vorliegenden Umweltberichts erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern 2007).

Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMLU 2003).

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Fleck“ 2. Änderung und Erweiterung im Bereich der Flurnummer 4332/2 basiert auf dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Stand 22.06.2020) mit Festsetzungen und Begründung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 11 Gewerbegebiet Fleck liegt nördlich des rechtskräftigen (rk.) Bebauungsplanes „Gewerbegebiets Fleck“. Geplant ist die Errichtung einer Maschinenhalle zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes.

Eine detaillierte Beschreibung der Planungsziele findet sich in Teil 1 der Begründung (Planbericht), die Festsetzungen sind im Textteil der Satzung enthalten.

1.3 Plangrundlagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

Das FFH – Gebiet DE 8034 – 371 „Oberes Isartal“ grenzt an den Geltungsbereich des B-Plans an. Das Landschaftsschutzgebiet LSG Töl 10 „Isarauen“ reicht dagegen in den Geltungsbereich hinein und umfasst den Wald im Westen.

Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Nach § 1a BauGB und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch verringert, einer Innenverdichtung Vorrang gegeben und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen die Funktionen des Bodens nachhaltig gesichert werden, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Dem Grundsatz des Artikels 1a des Wasserhaushaltsgesetzes entsprechend sind nachteilige Beeinträchtigungen der Gewässer, insbesondere auch des Grundwassers, zu vermeiden.

Nach §1 Abs. 5-6 BauGB gehören der globale Klimaschutz und der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung.

Festsetzungen zur Umsetzung und Sicherung umweltrelevanter Ziele sind unter Punkt 3 des Umweltberichts erläutert.

2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

2.1 Boden

Bestand

Der natürliche geologische Untergrund wird aus kiesigen Ablagerungen der Isar (holozäne Talfüllungen) gebildet.

Ein Großteil der südlichen Grundstücke im Gewerbegebiet Fleck sind bereits mit bestehenden Betrieben belegt; nur einzelne Grundstücke sind bisher baulich nicht oder nur in geringem Umfang genutzt.

Der Geltungsbereich ist aktuell noch unbebaut und wird als Weide und Lagerfläche zwischengenutzt. Das Gebiet besteht aktuell ausschließlich aus unversiegelten Freiflächen.

Atlastenverdachtsflächen sind nicht gegeben.

Das Grundwasserneubildungspotential ist durch die Freiflächen noch relativ gut.

Die ökologische Wertigkeit des Schutzgutes Boden ist als **mittel** einzustufen, da die Bodenfunktionen aktuell uneingeschränkt vorhanden sind.

Zukunftsperspektive

Bei nichtdurchführen der Planung würde die Fläche weiterhin als unversiegelte Weidefläche mit Baumbestand an den Rändern bestehen. Es würde zu keinerlei Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden kommen.

Auswirkungen / Prognose

Für den Planungsbereich sind gegenüber dem Bestand wesentlichen Nutzungsänderungen zu erwarten. Auf dem Grundstück ist mit einer Erhöhung der Versiegelung zu rechnen. Durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge und durch Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt eine Minimierung der Auswirkungen der Versiegelung.

Aufgrund der Bestandssituation und der geplanten Maßnahmen werden **erhebliche** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet, die durch Maßnahmen minimiert werden können.

2.2 Wasser

Bestand

Im Osten angrenzend an das Planungsgebiet läuft der Isarkanal, der zur Wasserkraftgewinnung bereits im 19. Jahrhundert angelegt wurde. Der Osten des Planungsgebiets ist durch die steil abfallende Böschung hin zum Abflussskanal des Wasserkraftwerks geprägt.

Die Isar verläuft nördlich des Plangebiets. Die geplante Baufläche liegt teilweise näher als 60 m von Ufer der Isar entfernt. Die 60 m – Linie ist als Kennzeichnung in der Planzeichnung enthalten.

Gemäß § 36 WHG i.V.m. Art. 20 Abs.1 BayWG ist vor der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieses Bereichs eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen, unabhängig davon, ob diese baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Innerhalb des Überschwemmungsbereich der Isar bei HQ 100 liegen der Auslass des Wasserkraftwerks und der untere Teil der bewaldeten Hangfläche, die nördlich an das Baugrundstück angrenzt, nicht aber die geplante Baufläche selbst.

Das seitens der Wasserwirtschaftsverwaltung ermittelte Überschwemmungsgebiet bei einem extremen Hochwasser (HQ extrem) reicht dagegen in das Plangebiet hinein.

Aufgrund der vorstehend erläuterten Höhendifferenz von 6 – 7 m zwischen Isar und geplanter Baufläche widerspricht dieses Berechnungsergebnis einer augenscheinlichen Beurteilung.

Nach Mitteilung des WWA wurde für die Berechnung ein Geländemodell verwendet, das die Vorlandbereiche mit größerer Maschenweite, also mit geringerer Genauigkeit betrachtet hat. Es sei daher möglich / wahrscheinlich, dass die tatsächliche Geländeerhebung aufgrund der Filteralgorithmen nur unscharf abgebildet sei.

Aus diesen Gründen erscheint das Risiko einer Hochwassergefährdung so gering, dass ihm durch Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise ausreichend entgegnet werden kann.

Der Grundwasserspiegel korrespondiert mit dem Wasserspiegel der Isar und ist daher im Normalfall etliche Meter unter Gelände anzutreffen (vgl.: die Fallhöhe am Wasserkraftwerk beträgt rund 7,9 m). Die Grundwasser-Fließrichtung ist nach Norden gerichtet.

Das Schutzgut Wasser hat eine **mittlere** Bedeutung und Wertigkeit, bezogen auf Oberflächengewässer als auch auf das Grundwasser.

Zukunftsperspektive

Die zukünftige Entwicklung würde sich im Vergleich nicht vom aktuellen Stand unterscheiden.

Auswirkungen / Prognose

Aufgrund der Lage innerhalb des HQ extrem wird durch Festsetzung im B-Plan die Errichtung von Kellergeschossen untersagt und eine hochwasserangepasste Bauweise festgelegt. Eine Gefährdung der geplanten Bebauung im Hochwasserfall erscheint unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen und der vorstehenden Erläuterungen als extrem unwahrscheinlich.

Negative Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss der Isar sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu befürchten. Wie oben erläutert ist innerhalb eines 60 m -Abstands zum Isarufer für die Errichtung baulicher Anlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Zuge der Beantragung dieser Erlaubnis wird sicherzustellen sein, dass negative Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss sicher ausgeschlossen werden können.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist durch örtliche Versickerung geplant. Diese dient grundsätzlich den Zielen der Wasserwirtschaft. Angesichts der im Gebiet vorhandenen Verdachtsflächen (Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen) ist der Schutz des Grundwassers besonders zu beachten. Die Einleitung von Niederschlagswasser im Gewerbegebiet ist erlaubnispflichtig: Im Zuge der Beantragung einer Erlaubnis sind u.a. geplante Standorte der Versickerungsanlagen hydrogeologisch und auf Altlasten zu untersuchen. In der Satzung sind dazu entsprechende Festsetzungen gegeben. Der Schutz des Grundwassers ist somit gewährleistet.

Die Beseitigung von Schmutzwasser erfolgt über die gemeindliche Kanalisation. Einleitungen in den Isarkanal oder die Isar finden nicht statt.

Für das Schutzgut Wasser werden **keine erheblichen** Beeinträchtigungen gesehen.

2.3 Pflanzen

Bestand

Der Bestand an ökologisch relevanten Freiflächen ist relativ hoch. Im Norden besteht ein Wald, der als strukturreicher Nadelholzforst mittlerer Ausprägung einzustufen ist (entsprechend Biotop- und Nutzungstyp N 722 gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung). In dem Bestand herrscht die Fichte vor; Laubbaumarten sind v.a. in der zweiten Baumschicht und am Rand an dem Bestand beteiligt.

Südlich anschließend an den Wald erstreckt sich ein Saum, der im südlichen Teil dem Typ K11 – artenarme Säume und Staudenfluren – und nördlich dem Typ K122 – mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte - zuzuordnen ist. Im Osten an der Böschung des Abwasserkanals des Wasserkraftwerks wurde der Biotoptyp K121 - Saum und Staudenflur, trocken-warmer Standort - festgestellt. Im Zentrum des Geltungsbereich und von der geplanten Bebauung und Versiegelung am meisten betroffen ist Extensivgrünland vorhanden, das dem Biotoptyp G211 - mäßig extensiv, genutztes artenarmes Grünland frischer bis mäßig trockener Standorte – zugewiesen werden kann. Im Süden, als Abgrenzung zum bestehenden Gewerbegebiet, besteht eine Baumreihe mit 18 Einzelbäumen unterschiedlichen Alters, die dem Biotoptyp B312 – Einzelbäume / Baumreichen / Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung – zuzuweisen sind.

Die Ergebnisse zeigt die Karte 1 – Bestand Vegetation und Nutzungen.

Im Plangebiet liegen keine amtlich kartierten Biotop. Angrenzend an den Geltungsbereich ist das Biotop Isaraue Südlich Lenggries (A8335-0214) kartiert.

An den Geltungsbereich grenzt im Norden und Westen der Isar-Auwald an. Er ist als prioritärer Lebensraum im Sinne der FFH-Richtlinie einzustufen. Der Wald im Geltungsbereich zählt aber nicht mehr zum FFH-Gebiet, das an der Flurgrenze endet. Natürlich hat aber auch dieser Teil des Waldes wichtige ökologische Funktionen für das angrenzende FFH Gebiet inne und sollte deshalb gepflegt werden.

Insgesamt ist die Bedeutung des B-Plan-Gebietes auf Grund der vielfältigen Flächen für das Schutzgut Pflanzen als **mittel** einzustufen.

Zukunftsperspektive

Ohne bauliche Nutzung würde der heutige Zustand des Geländes vermutlich weiterhin bestehen.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung und zu einem Verlust bzw. eine negative Beeinträchtigung von Vegetationsstrukturen. Während der Bauphase könnten zudem angrenzende Flächen, die nicht bebaut werden sollen beschädigt werden. Vor allem die Saumflächen, die südlich an den Wald grenzen, müssen deshalb während der Bauphase gesichert werden und während der Betriebsphase unbeeinflusst bleiben z.B., durch bauliche Trennung bzw. Einfriedung.

Zudem muss es zu einem nachhaltigen Erhalt der Baumreihe und des Waldes kommen. Um den Erhalt der Baumreihe zu gewährleisten muss eine mindestens 3 Meter breiter Grünstreifen für diesen Bereich erhalten bleiben, um die Wurzeln der Bäume nicht zu schädigen.

Aufgrund der Bestandssituation und der geplanten Vermeidungsmaßnahmen kann von **einer mäßig erheblichen** Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen ausgegangen werden.

2.4 Tiere, biologische Vielfalt

Bestand

Die Fläche des B-Plans ist für die Fauna bedeutsam, da sie aktuell nicht genutzt wird und nur an den Randbereichen im Süden anthropogener Einfluss durch Weidenutzung und Lagerflächen besteht.

Die im Gebiet kleinflächig vorhandenen Säume und Fluren stellen u.a. für Zauneidechsen Teil-Lebensräume dar. So wurden im September 2017 bei der Bestandaufnahme Zauneidechsen in dem an den Wald angrenzenden Saum gefunden.

Der nordwestlich angrenzende Isar-Auwald bietet einer vielfältigen Tierwelt Lebensraum. Aufgrund der räumlichen Benachbarung ist nicht auszuschließen, dass Tiere aus dem Auwald gelegentlich das Gewerbegebiet Fleck als Teil-Lebensraum, z.B. zur Nahrungsaufnahme, nutzen.

Die ökofaunistische Wertigkeit der versiegelten B-Plan-Fläche ist als **gering**, die der nicht versiegelten Flächen mit Wald, Säumen und Baumreihen als **mittel bis hoch** einzuschätzen.

Zukunftsperspektive

Ohne Eingriffe in das Gebiet würde die bisherige Lebensraumeignung vermutlich unverändert weiter bestehen.

Auswirkungen / Prognose

Wie bereits beschrieben, werden durch die Planung Flächen für eine künftige Umnutzung vorgesehen. Da diese Flächen aber eher eine geringe ökologische Wertigkeit inne haben und die bedeutenden ökologischen Flächen des Gebietes weitestgehend erhalten bleiben sollen, sind die Auswirkungen auf die Tierwelt daher als **mäßig erheblich** einzustufen, sofern diese Flächen nicht während der Bau- und Betriebsphase negativ beeinträchtigt werden und erhalten bleiben.

2.5 Mensch / Erholung

Bestand

Das Gewerbegebiet hat auf Grund der aktuellen Nutzung für die Erholung keine Bedeutung.

Zukunftsperspektive

Auch ohne Bebauung hat das Gebiet in Zukunft keine Bedeutung für die Erholung.

Auswirkungen / Prognose

Da das Gebiet aktuell keine Bedeutung für das Schutzgut innehat, sind auch **keine** Auswirkungen auf das Schutzgut vorhanden.

2.6 Landschaft / Ortsbild

Bestand

Vor allem der Wald im Norden und die Baumreihe im Süden des Planungsgebietes sind von Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild. Durch das Errichten der Halle kommt es trotz der geplanten Höhe von höchstens 8,30 Meter zu keinen Auswirkungen, da die Bäume noch höher sind und die Sicht auf die Halle verdecken. Von den anderen Seiten ist das Gebiet auch nur bedingt einsehbar, da Gebäude des bestehenden Gewerbegebietes Fleck den Blick auf das Gelände erschweren.

Die Bedeutung für das Schutzgut ist insgesamt als **gering** einzustufen.

Zukunftsperspektive

Ohne Bebauung spielt das Gebiet auch nur eine untergeordnete Rolle für das Landschafts- und Ortsbild, da es primär durch den Wald geprägt wird.

Auswirkungen / Prognose

Mit den Festsetzungen und Hinweisen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur zulässigen Wandhöhe und mit den Maßnahmen zur Grünordnung wird das Ortsbild von Fleck nicht beeinflusst. Die bestehenden Gehölze sollen gesichert werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind folglich **nicht erheblich**.

2.7 Mensch / Lärm

Bestand

Im Geltungsbereich wirken Lärmbelastungen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe und dem von ihnen verursachten Verkehr. Das nordwestlich angrenzende FFH-Gebiet Isarauen ist potenziell empfindlich gegenüber Lärm.

Zukunftsperspektive

Durch das bestehende Gewerbegebiet südlich des Planungsgebiets wird es weiterhin zu Lärmbelastungen durch Betriebe und Verkehr kommen.

Auswirkungen / Prognose

Wie bereits beschrieben, werden durch die Planung nur in geringem Umfang zusätzliche Flächen für eine Gewerbenutzung vorgesehen. Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind folglich **nicht erheblich**.

2.8 Luft

Bestand

Lenggries ist ein Luftkurort. Die Belastung der Luft mit Luftschadstoffen und Feinstaub ist in Lenggries generell gering. Das Isartal stellt eine bedeutende Luftaustauschbahn dar. In Fleck stellen die Bundesstraße und die bestehenden Gewerbebetriebe Emittenten dar. Quantitative Angaben über Luftemissionen liegen nicht vor. Das FFH-Gebiet Isartal in der Benachbarung ist gegenüber Luftemissionen potenziell empfindlich.

Zukunftsperspektive

Auch in Zukunft und ohne die Errichtung der geplanten Halle kommt es zu Emissionen des angrenzenden Gewerbegebiets.

Auswirkungen / Prognose

Wie bereits beschrieben, werden durch die Planung nur in geringem Umfang zusätzliche Flächen für eine Gewerbenutzung vorgesehen. Eine relevante Veränderung der Luftbelastung ist nicht zu erwarten.

Der Schutz der Umgebung vor Luftbelastungen durch betriebliche Emissionen ist durch das geltende Immissionsschutzrecht gewährleistet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind folglich **nicht erheblich**.

2.9 Klima / Lokalklima

Bestand

Das Klima in Lenggries ist geprägt von der Nähe zu den Alpen mit hohem Niederschlag (> 1.300 mm /Jahr) und – gemessen am bayerischen Durchschnitt – eher kühlen Temperaturen. Das Isartal stellt eine bedeutende Luftaustauschbahn dar.

Im Gewerbegebiet Fleck kann die bestehende starke Versiegelung eine gewisse Abweichung des Lokalklimas im Sinne einer stärkeren Erwärmung verursachen. Durch die freie Landschaft im Umfeld und die uneingeschränkte Belüftung werden diese Wirkungen kompensiert.

Die Gewinnung von Wasserkraft als regenerative Energieform ist als Beitrag zum Klimaschutz anzusehen.

Zukunftsperspektive

Die Fläche wird auch weiterhin nur eine untergeordnete Rolle für die Kalt und Frischluftproduktion spielen. Durch die wahrscheinliche Zunahme von Extremen Wetterereignissen bedingt durch den Klimawandel, kann es zu temporären Überschwemmungen des Gebietes kommen.

Auswirkungen / Prognose

Der Umfang der Bebauung und die Art der gewerblichen Nutzungen werden sich nicht wesentlich verändern. Relevante, zusätzliche lokalklimatische Effekte sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als **nicht erheblich** einzustufen.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen. Der angrenzende Kanal, der als Abfluss für das Wasserkraftwerk dient ist nicht von der Planung betroffen.

Zukunftsperspektive

Auch in Zukunft sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Auswirkungen / Prognose

Die Wasserkraftnutzung und die gewerblichen Nutzungen werden durch die Planung gesichert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als **nicht erheblich** einzustufen.

2.11 Fläche

Bestand

Aktuell ist die Fläche nicht versiegelt im Flächennutzungsplan aber als Gewerbefläche dargestellt, das heißt die Gemeinde hat schon in Vergangenheit geplant dieses Gelände zu entwickeln.

Die Bedeutung für das Schutzgut Fläche ist somit **gering bis mittelmäßig** einzustufen.

Zukunftsperspektive

Wenn das Gelände nicht entwickelt wird, wird in Zukunft der jetzige unbebaute Zustand erhalten bleiben.

Auswirkungen / Prognose

Durch das Entwickeln der Fläche und Erweitern des Gewerbegebietes kommt es zu Einsparungen von Flächen an anderer Stelle, da kein weiteres Gewerbegebiet erschlossen werden muss. Zudem kann der Betrieb, der sich erweitern möchte auch weiterhin auf dem Gelände bleiben und muss seinen Standort nicht verlegen. Somit kann die Flächeninanspruchnahme verringert werden, da es sich nur um eine kleine Erweiterung des Bestands Gewerbegebietes handelt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ist somit als **gering bis nicht erheblich** einzustufen.

2.12 Kumulierung

Durch die Betrachtung des Vorhabens im Zusammenhang mit umliegenden Vorhaben soll eingeschätzt werden, ob es zu einer verstärkten Beeinflussung der Schutzgüter im Zusammenspiel der geplanten Vorhaben kommt.

Das Planungsgebiet liegt nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fleck“. Durch eine gemeinsame Betrachtung der Gebiete kann davon ausgegangen werden, dass durch Kumulierung der Beeinträchtigungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgehen werden. Dies ist vor allem damit zu begründen, dass das Gewerbegebiet Fleck bereits erschlossen ist. Auch kleiner Beeinträchtigungen durch Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. Zunahme von Emission von Lärm und Schadstoffen sind eher als gering einzustufen.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach BauGB sind im Umweltbericht die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen können, darzustellen. Auch nach BNatSchG (bzw. BayNatSchG) sind Beeinträchtigungen, die durch ein konkretes Projekt entstehen, zu vermeiden oder zu vermindern. Der Verursacher hat im Rahmen der Vermeidbarkeit darzulegen, dass er sein Vorhaben in der vorgesehenen Art und am vorgesehenen Ort nicht auf eine für den Naturschutz weniger bedenkliche Weise verwirklichen kann. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zur Konfliktminderung berücksichtigt:

Boden, Wasser:

Zur Verringerung von Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden versickerungsfähige Beläge verwendet, Oberflächenwasser wird vor Ort versickert.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der vorhandene Waldbestand wird gesichert und der Großteil der bedeutenden Saumflächen bleibt erhalten. Während der Bauphase werden diese bedeutenden Bereiche geschützt bzw. von den Baumaßnahmen getrennt (Biotopschutzzaun). Zudem sind im Süden des Planungsgebietes fünf Bäume zum Erhalten festgesetzt.

Mensch / Lärmbelastung

Die Festsetzungen im B-Plan sind geeignet, die Anforderungen an den Lärmschutz zu gewährleisten.

3.1 Ausgleich / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt gemäß des **Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung** (BayStMLU 2003).

Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes

Die bestehenden Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich werden wie folgt bewertet:

- **Kategorie 0:** „Gebiete ohne Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“
Bereits im Bestand vollständig versiegelte Flächen und die Grundflächen bestehender Gebäude werden als „Kategorie 0“ eingestuft. Hier gilt die Regelung, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist (§ 1a (3) BauGB). Im Geltungsbereich nicht vorhanden.
- **Kategorie I:** „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“
Als Flächen der Kategorie I werden die Grünlandfläche und die artenarmen Ruderalflur eingestuft. Die Fläche, die der Kategorie I zugeordnet wird, beträgt 2.026 m².
- **Kategorie II:** „Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“
Als Flächen der Kategorie II werden die Waldfläche sowie die mäßig artenreichen oder artenreichen Säume eingestuft. Die Fläche, die die Kategorie II umfasst beläuft sich insgesamt auf 1.684 m².
- **Kategorie III:** „Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“
In diese Kategorie fällt die Baureihe im Süden des Gebietes, die als zu erhaltend festgesetzt wird. Insgesamt umfasst die Kategorie III eine Fläche von 147 m².

Die Einstufung zeigt die Karte 2 – Bewertung des Ausgangszustands.

Einstufung der Planung nach Eingriffsschwere

Für die verschiedenen Teilflächen des Planungsgebiets werden folgende Festlegungen zur Eingriffs-Bilanzierung getroffen:

- Die geplanten gewerblichen Bau- und Verkehrsflächen werden gemäß Leitfaden dem Eingriffs-Typ A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.
- Innerhalb der im Plan festgesetzte Waldfläche sowie der ebenfalls festgesetzte privaten Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden keine Eingriffe zugelassen.

Die Einstufung der Planung nach Eingriffsschwere zeigt Karte 3.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Durch die Überlagerung der Einstufung des Bestands und der Einschätzung der Eingriffsschwere, kann auf die Beeinträchtigungsintensität geschlossen werden. Die Wahl der Ausgleichsfaktoren erfolgt innerhalb einer Spanne von Kompensationsfaktoren einer Intensitätsstufe und unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Maßnahmen zur Konfliktminderung.

Aus der Bewertung des Bestands und der Eingriffsschwere ergibt sich die nachfolgende Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz, vgl. auch Karte 4 – Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wert-kategorie	Eingriffstyp	Ausgleichs-faktor (AF) Spanne	Gewähl-ter AF	Eingriffs-fläche	Kompensations-bedarf
Eingriffe in Bauflächen					
A I mittlerer Wert	A (GRZ > 0,35)	0,3 - 0,6	0,4	1.909,8 m ²	763,92 m ²
A II unterer Wert	A (GRZ > 0,35)	0,8 – 1,0	0,8	170,9 m ²	139,72 m ²
Summe				2.080,7 m ²	903,64 m ²
Ausgleichsmaßnahmen					Größe
Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen im Geltungsbereich: Waldumbau Größe der Waldfläche: 1.153 m ² , davon im Ausgangszustand ca. je 50 % Nadel- und Laubholz, Umbau zu 100% Laubholzanteil					576,5 m ²
Zuordnung von naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs: Renaturierung des Hochmoors südlich der Schemeralm (Teilfläche) durch die Bayerischen Staatsforsten					328 m ²
Anrechenbarer Ausgleich gesamt					904,5 m ²
Ausgleichsbilanz					+0,86 m ²

Durch die Maßnahmen entsteht eine vollständige Kompensation. Die Kompensationsmaßnahmen dienen neben dem ökologischen Ausgleich auch als Maßnahmen der Grünordnung, deren Umsetzung als unverzichtbar angesehen wird, um das dörfliche Orts- und Landschaftsbild von Lenggries zu wahren.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgen auf folgenden Flächen:

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs:

Auf der festgesetzten Waldfläche im Geltungsbereich soll eine nachhaltige Aufwertung stattfinden mit dem Ziel, die Fläche vom strukturreichen Nadelholzforst in Richtung des

FFH-Lebensraum Typs Schlucht- und Hangmischwälder zu entwickeln. Um den Zielzustand zu erreichen bedarf es eines umfassenden nachhaltigen Waldumbaus. Durch das Herausnehmen der vorhandenen Fichten und weiterer nicht standortgerechten Bäumen und Förderung der Naturverjüngung bzw. der Pflanzung von an dem Lebensraum angepasste Baumarten soll eine Entwicklung hin zu einem Schlucht- und Hangmischwald erwirkt werden und somit dem angrenzende FFH Gebiet Rechnung getragen werden.

Die gesamte Waldfläche wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Anrechenbar ist (gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) „nur die gedachte Teilfläche, auf der das Mehr an Laubholz einzubringen ist“, also nur 50% der tatsächlichen Flächengröße.

Folgende Baumarten sollen durch Förderung der Naturverjüngung oder Pflanzung eingebracht werden: Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Sommerlinde, Bergulme, Feldulme, Winterlinde. Die Entnahme der Fichten aus dem Bestand ist schrittweise über einen langen Zeitraum durchzuführen, um eine langsame Anpassung zu erwirken und den Bestand stabil zu halten.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:

Um den Ausgleichsbedarf zu decken, wird zusätzlich auf eine außerhalb des Geltungsbereichs liegende Ausgleichsmaßnahme zugegriffen.

Dabei handelt es sich um eine 338 m² große Teilfläche des Hochmoors südlich der Schemer Alm auf Flur-Nr. 3680/3 Gemarkung Lenggries. Eigentümer der Fläche ist der Freistaat Bayern. Die Bewirtschaftung erfolgt durch die Bayerischen Staatsforsten AöR (BaySF). Die BaySF sind auf Grundlage des Staatsforstengesetzes durch den Freistaat mit der Bewirtschaftung der Grundstücke beauftragt worden und insoweit umfassend nutzungsberichtet.

Auf der Fläche wurde durch die BaySF auf der Grundlage des Maßnahmenkonzeptes „Sanierung der hydrologischen Verhältnisse des ‚Hochmoores südlich der Schemer Alm‘“ vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen sind aus dem Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten entwickelt. Sie bereits realisiert und im Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt eingebucht.

Die Eignung des Ausgangszustandes und der im Maßnahmenkonzept vorgesehenen vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die prognostizierte Aufwertung für die gesamte Maßnahme wurden durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen bestätigt.

Der Eigentümer des Plangebiets hat mit den Bayerischen Staatsforsten einen Vertrag abgeschlossen, der eine Zuordnung der durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Eingriffen, die im Rahmen der hier vorliegenden Bebauungsplanung erfolgen, vorsieht.

Mit dem abgeschlossenen privatrechtlichen Vertrag zur Nutzung einer Teilfläche aus dem Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten gehen die damit verbundenen Ausgleichs- bzw. Ersatzverpflichtungen innerhalb des Verpflichtungszeitraumes vom Vorhabenträger auf die Bayerischen Staatsforsten über. In dem Vertrag haben sich die Staatsforsten verpflichtet, im Fall einer Veräußerung des Grundstücks, auf das sich der Vertrag bezieht, eine dingliche Sicherung zugunsten des Freistaats Bayern zu bestellen.

Die Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist somit hinreichend gesichert.

3.3 FFH-Verträglichkeit

Das FFH – Gebiet DE 8034 – 371 „Oberes Isartal“ grenzt an den Geltungsbereich des B-Plans heran.

Das FFH-Gebiet Oberes Isartal umfasst die Isar von der Landesgrenze bis ins Stadtgebiet München. Die FFH-relevanten Lebensraumtypen umfassen im wesentlichen Lebensräume der Gewässer- und Ufervegetation, Moore u.a. Typen der Feuchtvegetation, Trockenrasen und Buschvegetation sowie Auen- u.a. Wälder. Das übergeordnete Schutzziel ist die Erhaltung des oberen Isartals als großflächigstes alpines Fluss-Ökosystem Deutschlands. Die weiteren Schutzziele umfassen die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Gewässerdynamik, der vielfältigen schutzwürdigen Lebensraumtypen, Tier- und Pflanzenarten.

Um Einwirkungen aus dem Geltungsbereich auf das angrenzende FFH-Gebiet auszuschließen ist für das geplante Vorhaben eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Diese liegt mit Bericht vom 12.12.2004 (sh. Anlage) vor. Danach ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele, des Schutzgebietes, seiner maßgeblichen Bestandteile oder des gesamten Netzes „Natura 2000“ iS.v.Art. 3 FFH-RL umgesetzt in § 19i.V.m. § 34 BNatSchG.

3.4 Artenschutz

Aufgrund folgender Planungsaspekte und Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan wird das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen ausgeschlossen:

- Erhalt der Waldfläche und Festsetzung zum Waldumbau
- Erhalt der Saumstruktur entlang des Waldrands, Festsetzung zur Sicherung der Fläche während der Bau- und Betriebsphase.
- Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern an der südlichen Grundstücksgrenze
- Begrenzung der Baufläche auf den Bereich der beweidete Grünlandfläche; diese ist als Lebensraum streng geschützter Arten nicht geeignet
- Festsetzung zu umweltfreundlicher Freiflächenbeleuchtung; damit Schutz von Insekten, Vermeidung von betriebsbedingten Störungen

Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die Arten nicht zu besorgen. Bei planmäßiger und vollständiger Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen kann für die prüfrelevanten Arten im Sinne einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung festgestellt werden, dass Zugriffsverbote nach § 44 Abs 1 BNatSchG dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

4. Geprüfte Alternativen

Da das Ziel des Bebauungsplanes im Wesentlichen die Sicherung von bestehender Nutzung ist, ist eine Prüfung von Standortalternativen nicht erforderlich. Planungsalternativen sind durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen und durch Festsetzungen in die Planung eingeflossen.

5. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Planungsgebietes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB beschreiben. Auch die Entwicklung der einzelnen Umweltbereiche bei Nichtdurchführung der Planung soll ermittelt und bewertet werden. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

Folgende Informationsquellen wurden für den ersten Entwurf herangezogen:

- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenggries
- Biotopkartierung Landkreis Bad Tölz (Flachland und Alpen)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Artenschutzkartierung (ASK)
- Geologische Karte Lenggries M 1 : 50.000

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des B-Planes eintreten, zu überwachen. Das entsprechende Konzept ist im Umweltbericht darzustellen.

Nach jetzigem Kenntnisstand ist ein Monitoring nicht erforderlich.

7. Zusammenfassung

Für den B-Plan Nr 11 „Gewerbegebiet Fleck“ 2. Änderung und Erweiterung wurde ein Umweltbericht erstellt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere / biologische Vielfalt / Artenschutz, Mensch / Erholung, Lärmbelastung (Mensch), Landschaft / Ortsbild und Fläche werden nicht erwartet.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden zum einen innerhalb des Plangebiets durch Waldumbau einer zu erhaltenden Waldfläche und andererseits durch Zuordnung von einer externen Ausgleichsfläche (Renaturierung Hochmoors südlich der Schemer Alm durch die Bayerischen Staatsforsten) festgesetzt.

Aufgestellt:

Nürnberg, den 22.Juni 2020

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH

Gez. Michael Voit



Bestand - Biotop- und Nutzungstypen

- B312 Baumhecke mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- N722 Strukturreiche Nadelholzforste, mittlere Ausprägung
- G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- K11 Artenarme Säume und Staudenfluren
- K121 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, trocken-warmer Standorte
- K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte

wgf

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten
GmbH

T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de





Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

Projekt Bebauungsplan Nr. 11 - "Gewerbegebiet Fleck"
2. Änderung und Erweiterung
Ort Lenggries
Planart/-titel Karte 1 - Bestand Vegetation und Nutzung

Projekt Nr. **Maßstab** 1 : 1.000
Bearb./Gez. MV/TS **Datum** 22.06.2020



Bewertung des Ausgangszustands

- | | |
|---|---|
| <p> Kategorie 0: Gebiet ohne Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (nicht vorhanden)</p> <p> Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (artenarmes Grünland und artenarme Säume)</p> | <p> Kategorie II: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Waldbestand, mäßig artenreiche Säume)</p> <p> Kategorie III: Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Baumhecke)</p> |
|---|---|



WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten
GmbH

T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

Projekt	Bebauungsplan Nr. 11 - "Gewerbegebiet Fleck"
	2. Änderung und Erweiterung
Ort	Lenggries
Planart/-titel	Karte 2 - Bewertung des Ausgangszustandes
Projekt Nr.	Maßstab 1 : 1.000
Bearb./Gez.	MV/TS Datum 22.06.2020



Eingriffsschwere der Planung

- Eingriffstyp A: Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
- gewerbliche Bauflächen, geplante Verkehrsflächen
- Kein Eingriff: Erhalt von Grünbeständen

wgf

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten
GmbH



T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

Projekt	Bebauungsplan Nr. 11 - "Gewerbegebiet Fleck"		
	2. Änderung und Erweiterung		
	Lenggries		
Ort	Karte 3 - Eingriffsschwere der Planung		
Planart/-titel		Maßstab	1 : 1.000
Projekt Nr.		Datum	22.06.2020
Bearb./Gez.	MV/TS		



Ermittlung des Kompensationsbedarfs

-  Beanspruchung von Flächen der Kategorie I:
1909,8 m² x 0,4 = 763,92 m²
-  Beanspruchung von Flächen der Kategorie II:
170,9 m² x 0,8 = 139,72 m²

wgf

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten
GmbH

T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

Projekt	Bebauungsplan Nr. 11 - "Gewerbegebiet Fleck"
	2. Änderung und Erweiterung
Ort	Lenggries
Planart/-titel	Karte 4 - Ermittlung des Kompensationsbedarfs
Projekt Nr.	Maßstab 1 : 1.000
Bearb./Gez.	MV/TS Datum 22.06.2020