

# **GEMEINDE HERETSRIED**



## **BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 15**

**"MISCH- UND GEWERBEGEBIET STÖRING"**

## **UMWELTBERICHT**

Dipl. Ing. (Univ.) H. Rösel, Landschaftsarchitekt,  
Brunnener Str. 12, 86511 Schmiechen

Fassung vom 14.07.2020

Schmiechen, den 26.08.2020

## **Inhaltsverzeichnis**

1 Einleitung.....	2
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	2
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	2
2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	3
3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	4
3.1 Schutzgut Boden .....	4
3.2 Schutzgut Wasser.....	4
3.3 Schutzgut Klima/ Luft.....	5
3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	5
3.5 Schutzgut Landschaft .....	6
3.6 Schutzgut Mensch .....	7
3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	7
4 Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten .....	8
5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	8
6 Kompensationsmaßnahmen .....	9
6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	9
6.2 Kompensationskonzept .....	9
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	10
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	10

## 1 Einleitung

Der hier gegenständlichen Bebauungsplan (BP) der Gemeinde Heretsried mit Datum Aufstellungsbeschuß 10.12.2019 umfaßt die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes am östlichen Ortsrand OT Lauterbrunn im Nordosten des Gemeindegebietes. Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem flexibel nutzbare Grundstücke unterschiedlicher Größen für Gewerbe- und Misch-/Wohnnutzungen angeboten werden können.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die durch die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das überplante Gebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Lauterbrunn der Gemeinde Heretsried und wird bislang teils als landwirtschaftliche Fläche genutzt, teils befand sich hier der inzwischen aufgelassene Sportplatz. Im Westen schließt die Ortslage von Lauterbrunn mit überwiegender Wohn- und dörflicher Mischnutzung an, im Osten Wald. Nördlich und südlich grenzt der Geltungsbereich an die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der überplante Bereich wird im westlichen Teil als Mischgebiet und im östlichen Teil als Gewerbegebiet typisiert.

Konkret umfaßt der Geltungsbereich die Fl.Nr. Fl.Nrn. 710, 710/1, 710/2, 710/3, 711, 711/1, 711/2, 711/3 und 723 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 707 (Störingstraße), jeweils Gemarkung Lauterbrunn; letztere erhält entsprechend der Anforderungen an die neuen Gewerbeflächen eine erweiterte Zufahrtstrompete.

Es ergeben sich folgende Flächendimensionen (ca.- Maße):

<u>gesamter Geltungsbereich:</u>	19.200m <sup>2</sup>
MI-Flächen	4.560m <sup>2</sup>
GE-Flächen	10.900m <sup>2</sup>
Straßenfläche inkl. Begleitgrün	940m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	400m <sup>2</sup>
Eingrünungen/priv. Grün	2.400m <sup>2</sup>

Für die Gemeinde Heretsried existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan, in dem die geplante Mischgebietsfläche als Fläche für die Landwirtschaft derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist und die geplante Gewerbegebietsfläche als Sportfläche. Die entsprechenden Umwidmungen erfolgen mittels einer parallel durchgeführten FNP-Änderung, um den BP aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

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

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung, je-

weils mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz- und Abfallgesetzgebungen einschlägig.

Den Anforderungen an das im Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegte Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit der Fläche und der Nutzung von Potentialen wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen oder leerstehender Bausubstanz konnte nur bedingt entsprochen werden, da geeignete Grundstücksgrößen im Ortsbereich nicht zur Verfügung stehen. Zur Deckung einer örtlichen und ggf. regionalen Nachfrage nach Baugrundstücken für gemischte und gewerbliche Nutzung kann die Gemeinde daher nur auf die Ausweisung sonstiger unbebauter Flächen zurückgreifen, wobei das Vorhandensein einer Erschließungsstraße, die Anbindung an bauliche Strukturen, die Anforderungen an den Immissionsschutz von Wohnnutzungen und die Überplanung des ehemaligen Sportplatzes die hier getroffenen Flächenwahl nahelegen. Die Umnutzung des bisherigen Sportplatzgeländes unterstreicht den Willen der Gemeinde, für die Ausweisung zumindest teilweise Flächen heranzuziehen, die auch zuvor schon der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen waren und keine wesentliche Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Aus den o.g. Gründen hat sich die Gemeinde für diesen Standort entschieden; so stellt diese Planung aus Sicht der Gemeinde keinen Konflikt mit dem genannten Entwicklungsziel des LEP dar.

Aus der Sicht der Regionalplanung ist die Planung nicht unproblematisch, da sie in einer der zahlreichen Teilflächen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 21 „Riedlandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg liegt. (Regionalplan Region Augsburg Karte 3). Entsprechend ist der Landschaft in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Durch die parallel laufende 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan aus diesem entwickelt.

## **2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch).

In Anlehnung an Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr<sup>1</sup> wird auf Grund der Vorbelastungen durch die nördlich anschließende Straße sowie die bestehende landwirtschaftliche Intensivnutzung von maximal 200m Effektdistanz ab Außengrenze Plangebiet ausgegangen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003).

Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Weitere technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr; 2010

### **3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **3.1 Schutzgut Boden**

##### **Beschreibung**

Im Bereich des Mischgebiets herrschen Braunerden aus parautochthonen Deckschichten unterschiedlicher Herkunft (Lößlehm, Molassematerial, Restschotter) über kiesführendem Sand bis Lehm vor, im Gewerbegebiet Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Lößlehm und Decklehm, z.T. aus Deckschichten unterschiedlicher Herkunft. Die Braunerden eignen sich reliefbedingt eher für Grünlandnutzung, ihre Durchlässigkeit ist gering bis hoch, die Sorptionskapazität und das Filtervermögen ebenfalls. Die Erosionsanfälligkeit fällt gering bis mittel aus. Was den Pseudogley angeht, so eignet er sich ebenfalls eher für Grünland, die Durchlässigkeit ist mittel bis sehr gering, die Sorptionskapazität hoch und das Filtervermögen hoch bis sehr hoch. Die Pseudogleye haben eine hohe Erosionsanfälligkeit.

##### **Auswirkungen**

Ein Eingriff wie die geplanten Baumaßnahmen bewirkt per definitionem eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Gebäude und Anlagen und durch Versiegelung des Bodens. Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden, der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das auch von entsprechender Gebäudeinfrastruktur.

Die Böden im geplanten Mischgebiet sind durch ihr weites Spektrum bez. Durchlässigkeit und Filtervermögen gegenüber Immissionen potentiell empfindlich, die Böden im Gewerbegebiet eher weniger; dennoch sollte in beiden Bereichen allgemein und besonders während der Bauphase auf sorgfältigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu achten. Zu beachten ist die hohe Erosionsanfälligkeit der Böden im Gewerbegebietteil, die aber immerhin den weniger geneigten Teil der Hügelkuppe einnehmen.

##### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils durch Überbauung ist als negative Auswirkung von mittlerer Erheblichkeit anzusehen. Wegen der möglicherweise hohen Durchlässigkeit eines Teils der Böden und deren potentiell geringem Filtervermögen ist das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser insgesamt als mittel zu betrachten; unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch Agrochemikalien ist das Vorhaben bezüglich des Schutzgutes Boden als mittel erheblich zu werten.

#### **3.2 Schutzgut Wasser**

##### **Beschreibung Grundwasser**

Wie bereits erwähnt bieten die Braunerden im ungünstigen Fall nur wenig Schutz für das Grundwasser, das für sich grundsätzlich höchste Wertigkeit in Anspruch nehmen kann. Auf Grund der hohen Schutzwürdigkeit des Grundwassers sind die einschlägigen diesbezüglichen Maßnahmen jedenfalls zu beachten.

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, wegen der Lage im Hügelkuppenbereich ist aber von eher tiefen Grundwasserständen auszugehen; nicht auszuschließen ist Schichtwasser.

### **Beschreibung Oberflächenwasser**

Etwa 100m im Westen befindet sich ein hier im Bereich der Ortslage von Lauterbrunn teilweise verrohrter nach Norden in den Leiseweihergraben entwässernder Graben.

Das Plangebiet selbst befindet sich weder in Überschwemmungsgebieten noch im wasser-sensiblen Bereich, so daß diesbezüglich keine unmittelbare Empfindlichkeit gegeben ist.

Reliefbedingt und wegen der geringen Durchlässigkeit der Böden im Kuppenbereich ist im Starkregenfall mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.

### **Auswirkungen**

Ein möglicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Agrochemikalien und Düngemittel wird durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verhindert. Dafür besteht die Gefahr des Austritts wassergefährdender Substanzen im Zusammenhang mit Maschineneinsatz während des Baus und des Betriebs, wogegen der BP allerdings einschlägige Vorkehrungen trifft (s.u. 5).

Die Versiegelung durch die Gebäude und Erschließungsflächen vermindert die Grundwasserneubildung und erhöht den Oberflächenabfluß. Durch die vorgesehene Schaffung von Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen wird dieser Effekt jedoch gemildert.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

## **3.3 Schutzgut Klima/ Luft**

### **Beschreibung**

Die Fläche hat wegen ihrer Siedlungsnähe eine kleinklimatischen Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und klimatische Ausgleichsfläche. Reliefbedingt fließt hier entstehende Frisch- bzw. Kaltluft hügelabwärts in die Ortslage von Lauterbach. Entsprechend ist die Fläche im Bezug auf das Schutzgut Klima/ Luft von mittlerer bis hoher Wertigkeit und damit auch Empfindlichkeit.

### **Auswirkungen**

Durch Gebäude und Erschließungsflächen werden die Funktion der Kaltluftneubildung und die klimatische Ausgleichsfunktion beeinträchtigt. Die die Bepflanzung im Rahmen der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen mildern diesen Effekt etwas ab.

Zu beachten ist allerdings auch, daß die Ortslage von Lauterbrunn durchaus gut durchgrünt und relativ locker bebaut ist, so daß sie nicht allzusehr auf die Zufuhr von Frischluft angewiesen ist

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Umweltauswirkungen sind, nicht zuletzt wegen der geringen einschlägigen Bedürftigkeit der Ortslage von Lauterbrunn und der im Gesamtzusammenhang geringen Flächendimension, als gering bis mittel einzustufen.

## **3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

### **Beschreibung**

Die ökologischen Funktionseinheiten des unmittelbaren Eingriffgebietes bestehen im westlichen Teil aus landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen und im östlichen aus dem ehe-

malignen Sportplatz, der jetzt als Grünland gepflegt wird. Zwischen den beiden Bereichen verläuft ein Feldweg mit einer schönen großen alten Eiche. Der landwirtschaftlich genutzte Bereich im Westen weist im Nord- und Südwesten eine Gehölzeingrünung auf, an der Nordseite des Sportplatzes befinden sich Straßenbegleitende Einzelbäume und eine weitere Gehölzstruktur. Im Wirkraum befinden sich außerdem im Westen die Ortslage von Lauterbach und im Osten der Waldbestand um den Weiherberg.

Die ökologische Wertigkeit des Vorhabensgebietes ist mittel einzustufen, die des Wirkraumes in Zusammenschau von starker anthropogene Überprägung in der Ortslage und den landwirtschaftlichen Flächen einerseits und dem geschlossenen Waldbestand andererseits ebenfalls.

Etwa 300m südwestlich befindet sich das amtlich kartierte Biotop 7530-0016 Hangmischwälder bei Lauterbrunn Teilfläche 1, 100m nordwestlich die Teilfläche 2 (beide im ABSP als „Lebensraum nicht bewertet“ geführt) und 300m im Norden das amtlich kartierte Biotop 7530-0015 Einzelhecke östlich Lauterbrunn (im ABSP als lokal bedeutsam eingestuft).

Das Vorhabensgebiet liegt im Naturpark BAY-09 Augsburg – westliche Wälder, unmittelbar östlich des Geltungsbereichs beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00417.01 Augsburg – Westliche Wälder. Weitere Schutzgebiete oder naturschutzfachlich geschützte Flächen/Objekte befinden sich nicht im Wirkraum des Vorhabens.

### **Artenschutz**

Am 28.05.20 wurde das Plangebiet von einem Gutachter begangen, wobei kein Vorkommen von Feldlerchen festgestellt wurde. Generell wird das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Gehölzbestände, Einzelbäume und angrenzenden Waldfläche von ihm nicht als geeigneter Lebensraum für Offenland-Vogelarten angesehen.

Für das Braune Langohr wurde nach Rücksprache mit der UNB kein weiterer Bedarf an Prüfungen gesehen; nachdem kein Wald gerodet wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Brut- oder Nahrungshabitaten der Fledermaus auszugehen.

### **Auswirkungen**

Im unmittelbaren Eingriffsbereich gehen geringwertige Biotopflächen verloren, die bestehenden Gehölzstrukturen einschließlich der zentralen Eiche werden alle als zu erhalten festgesetzt. Die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen im Süden mindern der Eingriff weiter.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Es sind im Vergleich zum Ist-Zustand nur geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt sowie biologische Vielfalt zu erwarten.

## **3.5 Schutzgut Landschaft**

### **Beschreibung**

Das Landschaftsbild des Vorhabensgebietes ist von relativ ungerichteten, landwirtschaftlich intensiv genutzten Tälern und bewaldeten Hügeln geprägt, wobei der Waldanteil hier recht erheblich ausfällt.

Das geplante Misch- bzw. Gewerbegebiet schließt zwar im Westen an die Ortslage von Lauterbrunn an, erweitert die Bebauung aber fingerartig auf eine etwa 10m höher gelegene Hügelkuppe bis an den Wald.

### **Auswirkungen**

Das geplante Misch- bzw. Gewerbegebiet hat reliefbedingt und wegen der umgebenden Wälder einen insgesamt deutlich beschränkten landschaftsästhetischen Wirkraum, wird aber innerhalb desselben nach Norden, Westen und Süden optisch sehr deutlich wirksam werden. Die randliche bestehende und geplante Eingrünung kann auf absehbare Zeit nur wenig mildern, die neu bebaute Hügelflanke wird sichtbar und damit landschaftsästhetisch wirksam bleiben.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Angesichts des geringen landschaftsästhetischen Wirkraums kann die an sich große Erheblichkeit der Maßnahme auf mittel bis hoch abgewertet werden.

## **3.6 Schutzgut Mensch**

### **Beschreibung**

Der Wirkraum ist reliefbedingt, durch seine Ortsnähe und zumindest früher auch durch seine teilweise Nutzung als Sportgelände durchaus gut für eine Freizeit- und Erholungsnutzung geeignet und damit als empfindlich einzustufen.

Die anschließende Ortslage besitzt eine grundsätzliche Empfindlichkeit gegenüber Immissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet.

### **Auswirkungen**

Die gute Erholungseignung des Areals wird durch das Vorhaben aufgehoben, allerdings sollten sich in der ländlichen Umgebung auch weiterhin geeignete Erholungsflächen finden lassen.

Ein im Zuge der Planung erstelltes Schallgutachten kommt zu dem Schluß, daß der Aufstellung des Bebauungsplanes keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut sind als mittel einzustufen.

## **3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Beschreibung**

Etwa 450m nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich das in die bayerische Denkmalliste eingetragene Bodendenkmal D-7-7530-0141 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Vitus in Lauterbrunn“, etwa 750m südwestlich das in die bayerische Denkmalliste eingetragene Bodendenkmal D-7-7530-0110 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“.

### **Auswirkungen**

Von Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmäler ist entfernungsbedingt nicht auszugehen.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **3.8 Wechselwirkungen**

Die geplante Regenwasserrückhaltung könnte sich negativ auf die Erosionsanfälligkeit der Böden auswirken und ist entsprechend vorsichtig zu konzipieren.

Weitere sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

### **4 Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings wäre die Gemeinde Heretsried dann in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung durchaus eingeschränkt.

Eine ausführliche Alternativenprüfung hinsichtlich der Standortfrage erfolgte im Vorfeld der Planung. Das Vorhandensein einer Erschließungsstraße, die Anbindung an bauliche Strukturen und die Überplanung des ehemaligen Sportplatzes haben zur vorliegenden Flächenwahl geführt. Insbesondere die Anforderungen an den Immissionsschutz von Wohnnutzungen machen es letztlich nötig, solche Gewerbeflächen abseits der bebauten Ortslage vorzusehen, um mögliche Konflikte zu minimieren. Die Umnutzung des bisherigen Sportplatzgeländes unterstreicht den Willen der Gemeinde, für die Ausweisung zumindest teilweise Flächen heranzuziehen, die auch zuvor schon der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen waren und keine wesentliche Bedeutung für Natur und Landschaft haben..

### **5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### **Schutzgut Boden**

Unter 5.1 der Satzung wird die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes festgesetzt.

Zur Schonung des Bodenlebens sind befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze ect. zu minimieren und mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu gestalten, wo dies mit dem Gewerbebetrieb verträglich ist (Satzung 5.2).

#### **Schutzgut Wasser**

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt (Satzung 5.2).

Laut Satzung 7.1.1 ist unverschmutztes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstück getrennt vom Abwasser zu sammeln und gedrosselt der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen. Sickeranlagen sind nach den einschlägigen Regeln der Technik zu bemessen und zu errichten, u.a. nach den DWA-Arbeitsblätterm 153 und A 138; auf weitere diesbezügliche Regelungen wird verwiesen.

Der Umgang mit verschmutztem Niederschlagswasser (Satzung 7.1.2), Abwasser von abwasserintensiven Betrieben (Satzung 7.2) und wassergefährdenden Stoffen (Satzung 7.3) wird optimiert.

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Im Geltungsbereich liegen keine gesetzlich geschützten Biotope. Unter Satzung 5.3 bis 5.7 werden ausführliche Regelungen zur Grünordnung getroffen, in der Planzeichnung ist der vorhandene Gehölzbestand als zu erhaltend festgesetzt. Die naturschutzfachliche Kompensation ist in Satzung 6 geregelt. In den Hinweisen wird insektenfreundliche Beleuchtung verlangt.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Gewerbegebiet erhält nach Süden zur freien Landschaft hin eine angemessenen Eingrünung (Satzung 5.6).

### **Schutzgut Mensch**

Unter Satzung 8 und in den Hinweisen werden umfassende Regelungen zum Immissionschutz getroffen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Hinweise enthalten umfassende Informationen zur Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler.

## **6 Kompensationsmaßnahmen**

### **6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verlangt nach dem Verursacherprinzip, daß unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen sind. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für eine konkrete Maßnahme kommt in Bayern der Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“ (BayStMLU 03) zur Anwendung. Dabei wird die Eingriffsfläche einer Kategorie zugeordnet und je nach Eingriffsschwere ein Kompensationsfaktor zugeteilt, mit dem die Eingriffsfläche zu multiplizieren ist. So ergibt sich der rechnerische Kompensationsbedarf.

Es ergeben sich folgende Flächendimensionen (ca.- Maße):

neu zu überplanende Eingriffsfläche:	19.200 m <sup>2</sup>
davon auszugleichen (abzügl. Bestand, Eingrünungen und privaten Grünflächen)):	16.300 m <sup>2</sup>

Vor der Bebauung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (Acker bzw. Sportplatz) in die Kategorie I einzustufen.

Durch die Planung wird ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so daß die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ A zuzuordnen ist.

Kategorie I, Eingriff Typ A entspricht	0,60
abzügl. Abschläge für Randeingrünung, Pflanzaufgaben, Erhalt von Grünstrukturen, sehr geringe Bebauungsdichte im GE	- 0,10
	-----
Kompensationsfaktor somit	0,50

Es ergibt sich so der folgende rechnerische Kompensationsbedarf:

$$16.300 \text{ m}^2 \times 0,5 = 8.150 \text{ m}^2$$

### **6.2 Kompensationskonzept**

Die berechneten 8,150 m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf werden über das Ökokonto der Gemeinde Heretsried angegolten. Hier wird ein Anschluß der erforderlichen Kompensationsflächen an bereits umgesetzte Flächen mit entsprechenden Maßnahmen angestrebt. Die letztendliche Zuordnung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Bebauungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten, spezielle Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um die geordnete wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde Heretsried zu sichern, werden am östlichen Rand des Ortsteils Lauterbrunn eine bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche und der aufgelassenen Sportplatz mit insgesamt rund 1,92 ha als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung negativ betroffen. U.a. durch den Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen, eine angemessenen Eingrünung und die Rückhaltung von anfallendem Regenwasser werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle faßt die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel (2)
Wasser	gering (1) bis mittel (2)
Klima/ Luft	gering (1) bis
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	gering (1)
Landschaft	mittel (2) bis hoch (3)
Mensch	mittel (2)
Kultur- und Sachgüter	keine (0)

Die Überprüfung von Planungsalternativen im Vorfeld hat das hier gegenständliche Plangebiet als am besten geeignet ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zum Ausgleich der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen entsteht ein Kompensationsflächenbedarf von 8.150m<sup>2</sup>, der durch Ausbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto abgegolten wird.

Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Bebauungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.

