

Gemeinde Flintsbach a.Inn
Landkreis Rosenheim



**Bebauungsplan Nr. 25 „An der Innstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: 27.11.2018

Projekt: 17172

Bearbeitung:



Zweigstelle Brannenburg
Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg
brannenburg@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)8034 – 909959 - 0

Bearbeiter:

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

Inhaltsverzeichnis:

1.	Anlass und Erforderlichkeit	1
2.	Regional- und Landesplanung	1
3.	Geltungsbereich	2
4.	Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung	3
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.1.1	Baurecht.....	3
4.2	Tatsächliche Ausgangssituation	4
4.2.1	Baubestand und ausgeübte Nutzung	4
4.2.2	Verkehrerschließung	5
4.2.3	Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung	6
4.2.3.1	Topographie	6
4.2.3.2	Geologie / Boden	6
4.2.3.3	Hydro-Geologie / Hochwasserschutz	6
4.2.3.4	Grünordnung/Gehölzbestand	7
4.3	Künftige Entwicklung des Gebiets und städtebauliche Ziele	8
4.4	Begründung der Festsetzungen	8
4.4.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	8
4.4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.4.2.1	Allgemeines Wohngebiet	9
4.4.2.2	Sondergebiet „Pferdehaltung“	9
4.4.3	Maß der baulichen Nutzung	9
4.4.3.1	Zulässige Grundflächenzahl GRZ	9
4.4.3.2	Zulässige Wandhöhe WH.....	10
4.4.3.3	Höhenlage der Gebäude.....	10
4.4.3.4	Anzahl der Wohneinheiten.....	10
4.4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4.4.1	Bauweise	11
4.4.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.4.4.3	Firstrichtung.....	11
4.4.5	Verkehrsflächen.....	11
4.4.6	Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr, Verkehrsflächen.....	12
4.4.7	Baugestaltung	12
4.4.7.1	Dachgestaltung.....	12
4.4.7.2	Fasadengestaltung, Dacheindeckung und Farbgestaltungen	13
4.4.7.3	Dachgauben, Quergiebel und Dachaufaltungen, Dacheinschnitte	13
4.4.7.4	Einfriedungen	13
4.4.8	Grünordnung.....	13
4.4.8.1	Private Grünflächen.....	13
4.4.8.2	Pflanzenmaßnahmen und Neupflanzung von Gehölzen	14
4.5	Auswirkungen der Planung	15
4.5.1	Stadt- und Landschaftsbild.....	15
4.5.2	Verkehr	15
4.5.3	Immissionen	15
4.5.4	Hochwasserschutz	16
4.5.5	Artenschutz	16
4.5.6	Technische Infrastruktur.....	17
5.	Umweltbericht	17

5.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	17
5.2	Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 3c UVPG.....	17
5.3	Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes	18
5.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	20
5.4.1	Schutzgut Mensch – Lärm/Erholung/Siedlungsnaher Freiraum	20
5.4.1.1	Lärm	20
5.4.1.2	Erholung/Siedlungsnaher Freiraum.....	21
5.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	22
5.4.2.1	Beschreibung Bestand	22
5.4.2.2	Baubedingte Auswirkungen	25
5.4.2.3	Anlagebedingte Auswirkungen	25
5.4.2.4	Betriebsbedingte Auswirkungen	25
5.4.2.5	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere	25
5.4.3	Schutzgut Boden	26
5.4.3.1	Beschreibung Bestand	26
5.4.3.2	Baubedingte Auswirkungen	27
5.4.3.3	Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen	27
5.4.3.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden.....	27
5.4.4	Schutzgut Wasser	28
5.4.4.1	Beschreibung Bestand	28
5.4.4.2	Baubedingte Auswirkungen	29
5.4.4.3	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen	30
5.4.4.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser	30
5.4.5	Klima und Lufthygiene.....	30
5.4.5.1	Beschreibung Bestand	30
5.4.5.2	Baubedingte Auswirkungen	31
5.4.5.3	Anlagebedingte Auswirkungen	31
5.4.5.4	Betriebsbedingte Auswirkungen	31
5.4.5.5	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene.....	32
5.4.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	32
5.4.6.1	Beschreibung Bestand	32
5.4.6.2	Baubedingte Auswirkungen	33
5.4.6.3	Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen	33
5.4.6.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild.....	34
5.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	34
5.4.7.1	Beschreibung Bestand	34
5.4.7.2	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter	35
5.4.8	Wechselwirkungen	35
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung (Basisszenario)	36
5.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
5.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	36
5.6.2	Ausgleichserfordernis	37

5.6.2.1	Vorgaben	37
5.6.2.2	Bestimmung Gebietskategorie	38
5.6.2.3	Bestimmung des Eingriffstyps bzw. der Eingriffsschwere	40
5.6.2.4	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	41
5.7	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	43
5.8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	45
5.9	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	46
5.10	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	47
5.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	48
6.	Literatur- und Quellenverzeichnis	49

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 Hobbypferdehaltung 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 die Gemeinde gem. § 1 Abs. 3 BauGB, im Rahmen ihrer Planungshoheit Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nachdem die Flächen im Außenbereich liegen (§ 35 BauGB) und es sich nicht um eine Innenentwicklung handelt, ist die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren nach BauGB mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Umweltprüfung durchzuführen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich und wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Regional- und Landesplanung

Für das Plangebiet 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.

Die Planung 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 Bebauungsplans 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. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Die Planung 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 übergebürlich 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 des Bebauungsplans 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. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „An der Innstraße“ befindet sich im östlichen Randbereich der Ortschaft Flintsbach a.Inn, südlich der Innstraße.

Der Geltungsbereich 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „An der Innstraße“ umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 623, 623/1 und 621 T. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,8 ha auf.

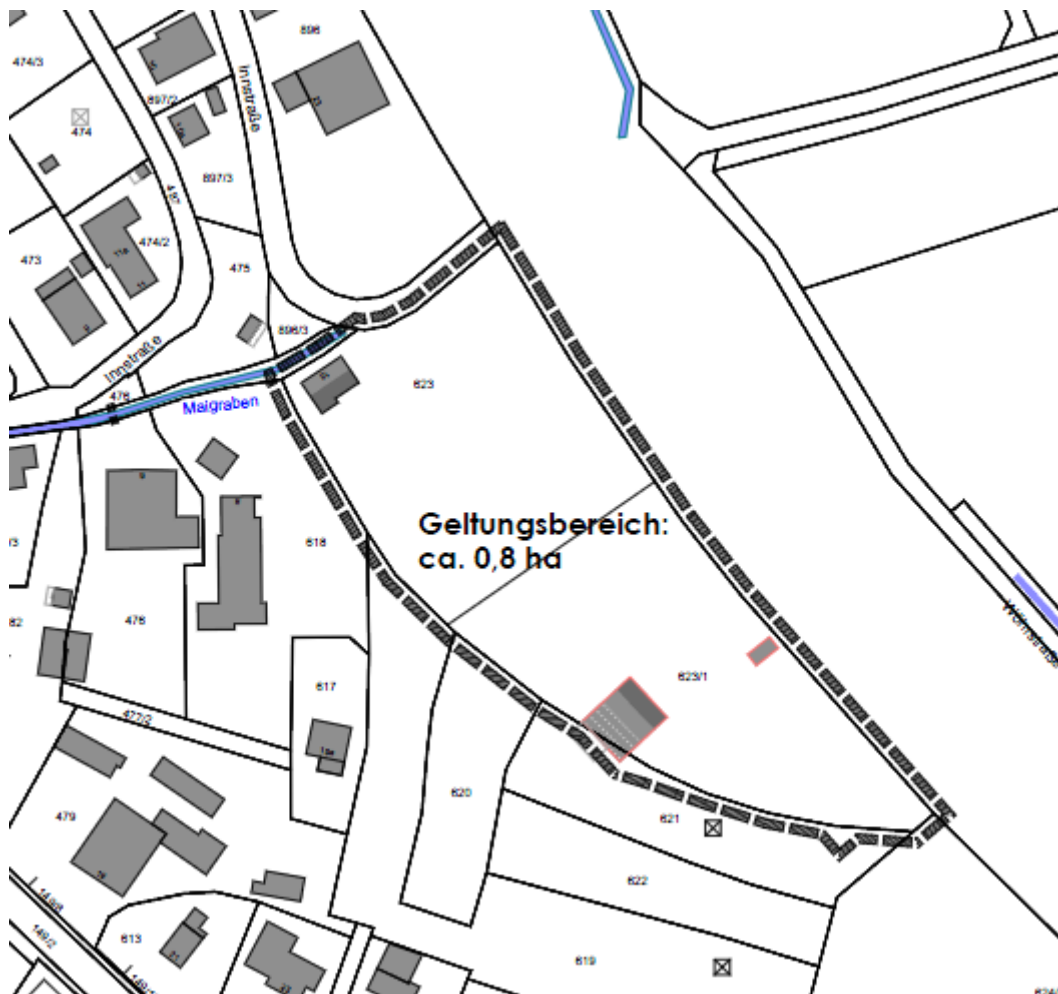


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan M1:2.000, Quelle: PLG Strasser, September 2018

4. Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1.1 Baurecht

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

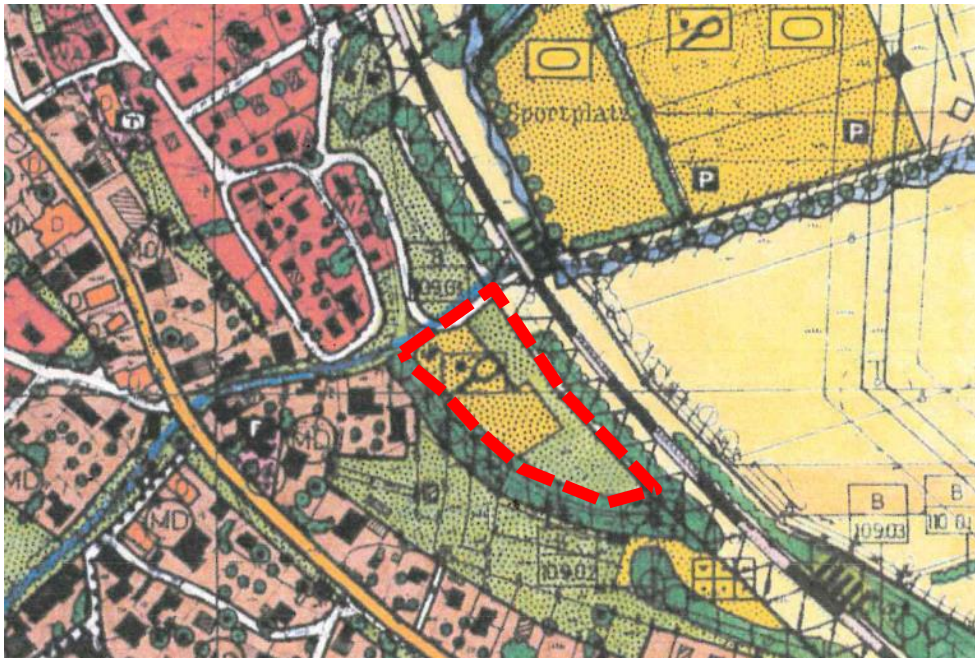


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Flintsbach a.Inn (ohne Maßstab), Quelle: Gemeinde Flintsbach a.Inn

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.

4.2 Tatsächliche Ausgangssituation

4.2.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung



Abbildung 3: 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 werden 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.



Abbildung 4: Baubestand Pferdeställe im Südwesten/Südosten des Planungsgebiets, Oktober 2018



Abbildung 5: 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 Schienenoberkante 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 fällt von etwa 464 m ü. NN auf 462 m ü. NN in Südost-Nordwest Richtung. 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 würmzeitlich 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).

Zurzeit ist ein Baugrundgutachten für das Planungsgebiet durch das Büro für Baugrunderkundung, Dipl. Bernd Gebauer GmbH, 83278 Traunstein beauftragt, Ergebnisse liegen noch nicht vor.

4.2.3.3 Hydro-Geologie / Hochwasserschutz

Nordwestlich an das Planungsgebiet grenzt ein wasserführender Bach an.
Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat für den Maigraben eine hydraulische Untersuchung durchführen lassen, Ergebnisse sind noch nicht veröffentlicht.

Eine Vorab-Information hat ergeben, dass der Geltungsbereich bei einem HQ₁₀₀-Ereignis überschwemmt würde. Parallel zur vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Möglichkeiten der Hochwasserfreilegung geprüft.

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

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.



Abbildung 6: Reitplatz und Reitwiesenbestand im südlichen Bereich.



Abbildung 7: Geltungsbereich mit amtlicher Biotopkartierung (rot schraffierte Fläche), Quelle: Bayern Atlas

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 Künftige Entwicklung des Gebiets und städtebauliche Ziele

Das Gebiet im Bereich der ehemaligen Tennisanlage, auf der Flur Nr. 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.

Das Flurstück 623/1 T im Süden des Geltungsbereichs dient 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 Bebauungsplan basiert grundsätzlich auf dem Konzept zur vorgeschlagenen Bebauung, erstellt durch Architekt Dipl. Ing (FH) Volker Göbl, 83026 Rosenheim, Nov. 2018.

Dieses Konzept wurde durch das Planungsbüro Planungsgruppe Strasser GmbH, unter städtebaulicher Betrachtung weiterentwickelt.

Planungsziele für die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans:

- bedarfsorientierte maßstäbliche Nachnutzung der ehemaligen Tennisplatzfläche, unter Berücksichtigung des Gebietscharakters,
- geordnete maßstäbliche bauliche Entwicklung,
- die Höhenentwicklung im überplanten Bereich soll zur Wahrung des Gebietscharakters und im Hinblick auf die Ortsrandsituation begrenzt werden,
- sparsamer Umgang mit Erschließungsflächen,
- behutsame Einbindung des Ortsrands in die freie Landschaft,
- Ermöglichung der hobbymäßigen Pferdehaltung im südlichen Bereich.

4.4 Begründung der Festsetzungen

4.4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Für den Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs festgesetzt. Sie orientiert sich u.a. an den topografischen Gegebenheiten.

4.4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in zwei Gebietskategorien (Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pferdehaltung“) aufgeteilt.

4.4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Das nördliche Planungsgebiet (Flur Nr. 623 und 623/1 T) wird bedarfsorientiert als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. Auf Grund des begrenzten Flächenangebots und den eingeschränkten Erschließungsvoraussetzungen, insbesondere für den ruhenden Verkehr, ist der Geltungsbereich dafür nicht geeignet. Auch ist eine Lärmbelästigung für die Anwohner durch den an- und abfahrenden Verkehr in Ruhezeiten durch diese Nutzungen zu befürchten.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auf Grund des umgebenden Gebietscharakters, der Erschließungssituation und des eingeschränkten Flächenangebots ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Störungen für das angrenzende Wohngebiet wären zudem nicht auszuschließen.

Auf der Flur Nr. 623 dient das Bestandsgebäude (Haus Nr. 18) dem Unterhalt der Wohnanlage, somit ist die Wohnnutzung in diesem Gebäude ausgeschlossen.

4.4.2.2 Sondergebiet „Pferdehaltung“

Das südliche Planungsgebiet (Flur Nr. 623/1T und 621T) wird zur Sicherung der derzeitigen Nutzung gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ ausgewiesen.

Durch die Einschränkung der Nutzung auf „Pferdehaltung“ sowie folgender Begrenzungen:

- Haltung von maximal 5 Pferde (bzw. bei Kleinpferden die entsprechenden Großvieheinheiten) innerhalb des Sondergebiets,
- Festsetzung einer Maximalgröße des Reitplatzes und,
- Einhaltung eines Mindestabstandes (30 m) der Stallanlagen zur nördlichen Grundstücksgrenze Flur Nrn. 623/1,

soll zum einen die Entwicklung der geplanten Nutzungsstruktur sichergestellt und zum anderen das Ausmaß der möglichen Tierhaltung auf die Hobbypferdehaltung beschränkt bleiben.

4.4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Planungsgebiet durch folgende Parameter bestimmt:

- die zulässige Grundflächenzahl GRZ,
- die zulässige Gebäudegröße,
- die zulässige Wandhöhe WH,
- Anzahl der Wohneinheiten WE.

4.4.3.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ

Im WA:

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird entsprechend dem angestrebten städtebaulichen Konzept, Anspruch der künftigen Nutzung und Maßstab der Umgebung für das Allgemeine Wohngebiet in Anlehnung an das Maß der baulichen Nutzung für das Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt.

Aufgrund der erforderlichen Zahl an Stellplätzen für Mehrfamilienhäusern darf die zulässige Grundfläche entsprechend §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten etc.) um höchstens bis zu 70 v. H. überschritten werden.

Die Erhöhung der zulässigen Überschreitung der maximalen Grundfläche ist vertretbar durch eine ausreichende Kompensation auf Grund von Festsetzungen wie z.B. der Wasserdurchlässigkeit der Beläge und der Minstdurchgrünung (siehe Kapitel 4.4.5 und 4.4.6).

Im SO „Pferdehaltung“:

Das geplante Sondergebiet (SO) stellt einen Übergangsbereich zwischen der Wohnbebauung im Norden und der freien Landschaft im Süden dar.

Da das Gebiet nur in geringem Umfang mit Stallanlagen bebaut werden soll, wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ mit 0,2 niedrig angesetzt. Damit ist den geplanten Nutzungen ein ausreichender Rahmen gesetzt.

Gleichzeitig wird damit die Bebauungsdichte in diesem am Ortsrand gelegenen Gebiet insbesondere bezüglich der Bodenversiegelung begrenzt.

4.4.3.2 Zulässige Wandhöhe WH

Notwendige Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung, der Maßstab der umliegenden Bebauung sowie die Wahrung des Gebietscharakters sind bestimmend für die maximal zulässige Wandhöhe.

Die zulässige Wandhöhe WH wird planteilbezogen festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude nördlich und westlich des Planungsgebiets ist von drei Vollgeschossen geprägt.

Zur Sicherstellung einer ausgewogenen Höhenentwicklung und Staffelung der Baumassen am Ortsrand, unter Berücksichtigung der harmonischen Einbindung in die umgebende Bebauung wird die zulässige Wandhöhe für die Mehrfamilienhäuser im nördlichen Geltungsbereich mit 8,10 m festgesetzt. Aufgrund der tieferen Lage des Planungsgebiets wird die geplante Baumasse mit einer Wandhöhe von 8,10 m am Ortsrand gestaffelt. Die Wandhöhen ermöglichen einen Wohnflächengewinn und reduzieren dadurch die Neuversiegelung.

Für das geplante Doppelhaus auf Flur Nr. 623/1 im südlichen Geltungsbereich wird mit Rücksicht der Ortsrandsituation die zulässige Wandhöhe mit 6,00 m festgesetzt.

Für die vorhandene Bebauung (Haus Nr. 18) und die Nebenanlagen im Sondergebiet wird die zulässige Wandhöhe mit 3,00 m bzw. 3,50 m bestandsbezogen im Planteil festgesetzt.

Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist OK.FFB.EG (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss).

4.4.3.3 Höhenlage der Gebäude

Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK.FFB.EG) wird auf NN (Normal Null) bezogen festgesetzt.

In begründeten Fällen, z.B. Bindung an Ver- u. Entsorgungstrassen oder Hochwasserschutz können Höhenabweichungen zugelassen werden.

4.4.3.4 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten WE wird zur Wahrung des Gebietscharakters und Vermeidung von ortsteilfremden Klein- und Kleinststrukturen auf 9 WE je Wohngebäude

für die Mehrfamilienhäuser auf Flur Nr. 623 und auf 4 WE für das Doppelhaus begrenzt. Die eingeschränkten Verkehrsverhältnisse und dem damit verbundenen hohen Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr werden berücksichtigt.

4.4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.4.4.1 Bauweise

Für die Baubereiche im WA und SO „Pferdehaltung“ wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Grenzbebauung der kleineren Lagerhalle auf den Flur Nrn. 623/1 und 621 betrifft keine dritten Grundstückseigentümer. Diese Grenzbebauung auf den Flur Nrn. 623/1 und 621 wird zugelassen.

Zur Auflockerung der Ortsrandsituation ist die geplante Wohnbebauung auf Flurstück 623/1 nur mit Einzel- oder Doppelhaus zulässig.

4.4.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen bestimmen den Spielraum der Baugrenzen.

Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zur Sicherstellung notwendiger Belichtungsverhältnisse und des baulichen Brandschutzes allgemein einzuhalten.

4.4.4.3 Firstrichtung

Die Firstrichtung trägt maßgebend zur Raumbildung bei. Sie wird in Abstimmung zur umgebenden Bebauung und zur harmonischen Einbindung festgesetzt.

4.4.5 Verkehrsflächen

Die rückwärtigen Teilflächen der Flur Nr. 623 T und die Flächen der Flur Nr. 623/1 werden über einen privaten Eigentümerweg an die Innstraße und somit an das kommunale Straßennetz angebunden.

Befestigte, private Verkehrsflächen sind allgemein auf das notwendigste Maß zu beschränken sowie versickerungsfähig auszuführen, um die natürliche Bodenfunktion zu schützen und möglichst zu erhalten.

Zur Gewährleistung der Ein- und Auspark-Situation werden die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und Anliegerstraße wie z.B. Wegbegleitstreifen (Bankett), Zufahrten als private Freifläche und Verkehrsfläche festgesetzt. Die Flächen sind zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster etc.) herzustellen.

Um Behinderungen für den fließenden Verkehr zu vermeiden und das Ein- und Ausparken nicht zu erschweren, dürfen die Flächen nicht eingefriedet werden. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Zur Gewährleistung der Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf sind die, innerhalb der privaten Erschließungsfläche, festgesetzten Höhenbezugspunkte entsprechend Planeintrag im Zuge der Straßenplanung anzuwenden und einzuhalten. Geringfügige Abweichungen sind zugelassen, wenn technische oder verkehrstechnische Gründe dies erfordern.

4.4.6 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr, Verkehrsflächen

Flächen für Carports

Auf der Fl. Nr. 623 wird eine Fläche für Carports festgesetzt. Carports sind nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

Flächen für KFZ-Stellplätze

Zur Gliederung der Flächen für Stellplätze und um lange Anfahrtswege und Bodenversiegelung zu vermeiden, sind Flächen für Stellplätze an dem privaten Eigentümerweg bevorzugt anzubieten. Zusätzlich sind Stellplätze auf der privaten Freifläche südlich des Carports zulässig.

Flächen für KFZ-Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze und Zufahrten sind, zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushaltes sowie aus Gründen des Ortsbildes in offenen, wasserdurchlässigen und bevorzugt begrünenden Belägen auszuführen.

Zur Eingrünung des Baugebiets sind zusammenhängende Stellplätze nach mind. jedem 5. Stellplatz durch Baumpflanzungen (Hochstamm) zwischen den Stellplätzen zu gliedern (Qualität festzusetzen: siehe dazu Festsetzung Ziff. C 6.3.2 Mindestqualitäten).

Flächen für Anlagen zur Pferdehaltung

Auf der Fl. Nr. 623/1 werden Flächen für Anlagen zur Pferdehaltung, z.B. Geräteschuppen, Stallgebäude festgesetzt. Anlagen für Pferdehaltung sind nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

4.4.7 Baugestaltung

4.4.7.1 Dachgestaltung

Durch die Festsetzungen zur Baugestaltung in Verbindung mit Art. 81 BayBO wird auf eine harmonische Haus- und Dachlandschaft hingewirkt.

Die festgesetzten Einschränkungen zur Dach- und Fassadengestaltung tragen dazu bei, eine negative Fernwirkung durch die Dachlandschaft zu vermeiden.

Für eine harmonische Dachlandschaft sind für Hauptgebäude im Planungsgebiet nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird planteilbezogen festgesetzt. Die Dachneigung wird für die geplanten Hauptgebäude auf 18°-25° begrenzt. Für die vorhandene Bebauung (Haus Nr. 18) wird die zulässige Dachneigung mit 15°-18° bestandsbezogen festgesetzt.

4.4.7.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung und Farbgestaltungen

Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

Eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild erfordert Sensibilität in Bezug auf Wand- und Dachgestaltung und Zurückhaltung bei Farb- und Materialwahl.

Fassadengestaltung, Dacheindeckung und Farbgestaltungen in reflektierender, glänzender oder greller Ausführung stellen einen Fremdkörper im Ortsteil dar und sind deshalb nicht zulässig.

4.4.7.3 Dachgauben, Quergiebel und Dachaufaltungen, Dacheinschnitte

Für eine ausreichende Belichtung sollen für die Geschosswohnbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Dachaufbauten zugelassen werden. Für die Gestaltung des Ortsbildes sind Mindestanforderungen zur Art, Größe und Positionierung der Dachaufbauten erforderlich.

Quergiebel sind in begrenzten Abmessungen zugelassen.

Ortsbildverträglich muss sich der Quergiebel dem Hauptdach deutlich unterordnen. Die maßstäbliche Verträglichkeit innerhalb des Baukörpers beurteilt sich auch in erster Linie aus der Betrachtungsperspektive im Verhältnis Fassade zu Dach. Der Quergiebel sollte als untergeordnetes Bauteil in Erscheinung treten. Die Errichtung eines Quergiebels sollte daher nur auf eine Traufseite der Hauptanlagen begrenzt sein.

Die Breite des Quergiebels wird in ein maßstäbliches Verhältnis zur Gebäudelänge gesetzt mit einer Obergrenze von 8,50 m. Der First des Quergiebels soll unter dem Hauptfirst liegen.

4.4.7.4 Einfriedungen

Im Geltungsbereich darf die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen in Bezug auf ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen und der Transparenz der Hauslandschaft maximal 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen.

Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

4.4.8 Grünordnung

4.4.8.1 Private Grünflächen

Bei der Entwicklung und Erweiterung von Siedlungsflächen sowie dem Bau der notwendigen Infrastruktur wird der Landschaft Raum entzogen. Ein wichtiges Anliegen der Grünordnung und Freiraumplanung ist, die erforderlichen Eingriffe, wenn möglich, bereits im Vorfeld zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Die Flächen zwischen Gebäudeflucht und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. privater Erschließungsstraße gemäß Planeintrag dürfen nicht eingefriedet werden um das Ein- und Ausparken nicht zu erschweren und Sichtbeziehungen nicht zu behindern. Die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb dieser nicht eingefriedeten Hausvorzone ist aus genannten Gründen nicht zulässig. Die Anlage von KFZ-Stellplätzen (z.B. Besucherparker) ist zugelassen. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion und aus Gründen des Ortsbildes sind diese in offener, wasserdurchlässiger und begrünter Weise auszubilden.

Die den privaten Verkehrsflächen abgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als private Grünfläche mit der Nutzung als privater Freizeit- und Erholungsgarten festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen Topographie, zum Schutz der Bodenfunktionen und im Sinne kurzer Erschließungswege ist die Anlage von Stellplätzen auf diesen Flächen nicht zugelassen. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist begrenzt zugelassen (siehe Ziff. B 5.2 Nebenanlagen und sonstige Anlagen).

Eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durch- und Eingrünung sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrades werden als Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffsschwere gewertet und können dadurch den Ausgleichsbedarf reduzieren.

Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind aus Gründen des Ortsbildes und zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen allgemein zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Innerhalb der im Planteil festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung zur Gliederung und Eingrünung der Baubereiche sind aus Gründen des Orts- und Erscheinungsbildes und zur Gewährleistung der vorgesehenen Zweckbestimmung folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Errichtung von Abstell- und Lagerflächen sowie Containerstandorte,
- Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO,
- Errichtung und Anlage von KFZ-Stellplätzen.

Innerhalb der im Planteil festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art aus Gründen der Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen nicht zulässig und die Fläche ist wasserdurchlässig auszuführen.

4.4.8.2 Pflanzenmaßnahmen und Neupflanzung von Gehölzen

Gehölze (Bäume und Sträucher) spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei.

Straßenbegleitende Gehölze tragen zur Durchgrünung des Gebiets und zu einer gestärkten Identität bei.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des überplanten Gebiets sowie zur Stärkung der Umgebung werden Mindestpflanzgebote heimischer Laubgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird als Pflanzgebot „je 500 qm Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm zu pflanzen“, festgesetzt. Zusammenhängende Stellplätze sind nach mind. jedem 5. Stellplatz durch Baumpflanzungen (Hochstamm) zwischen den Stellplätzen zu gliedern.

Standortvorschläge für Baumpflanzungen werden im Planteil des Bebauungsplanes hinweislich dargestellt. Von der dargestellten Lage kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Allgemein ist es wichtig, heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wiederfinden (autochthones Pflanzenmaterial).

Die Verwendung von Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, sowie von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen.

Fassaden mit geringen Öffnungen wie z.B. Garagen oder Carports sollen zur besseren Durchgrünung mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden. Auf eine heimische Artenauswahl ist zu achten.

Allgemein ist hinsichtlich geplanter Gehölzpflanzungen das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien sowie sonstigen Leitungen nicht behindert werden.

4.5 Auswirkungen der Planung

4.5.1 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.

4.5.2 Verkehr

Das Plangebiet liegt direkt an der Innstraße und wird über diese erschlossen. Abgehend von der Innstraße wird das Planungsgebiet mit einem privaten Eigentümerweg 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.

Parallel zur vorgezogenen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Ergebnisse fließen dann in die Verfahrensunterlagen zur Auslegung des Bebauungsplanes (Verfahren nach § 3.2/4.2 BauGB) ein.

4.5.3 Immissionen

Lärmschutz

Mit dem Betrieb der Wohnbauflächen sind durch Verkehr und Pferdehaltung Lärmbelastungen verbunden. In einer schalltechnischen Untersuchung sollen die zu erwartenden Immissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie die Pferdehaltung im nördlichen Plangebiet berechnet und beurteilt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zurzeit eine schalltechnische Untersuchung durch die die ACCON GmbH, 86926 Greifenberg, durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung ist momentan nicht abgeschlossen, die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplans für das Verfahren nach § 3.2/ 4.2 BauGB eingearbeitet.

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 November 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 Geruchsmissions-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 Geruchsmissionen von 3 – 8 % der Jahresstunden prognostiziert. Somit kann der GIRL-Grenzwert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % an den geplanten Wohnnutzungen 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 sinngemäß für die Einhaltung des Staubbiederschlaggrenzwerts. Um erhebliche Nachteile und Belästigungen an den geplanten Wohnhäusern aufgrund der Staubentwicklung zu vermeiden, ist die bereits stattfindende emissions-mindernde 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 Stand: Nov. 2018)

4.5.4 Hochwasserschutz

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

Nordwestlich an das Planungsgebiet grenzt der Maigraben an.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat für den Maigraben eine hydraulische Untersuchung durchführen lassen. Zurzeit ist die hydraulische Untersuchung nicht abgeschlossen. Zum Objektschutz wird im Bebauungsplan auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen.

4.5.5 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.

Nist- und Brutmöglichkeiten in Gehölzstrukturen können daher ausgeschlossen werden. Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft östlich ein Bahndamm mit Altgrasstrukturen und Gehölzaufwuchs.

Dieser Bereich ist potentiell als Zauneidechsenlebensraum geeignet.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan werden Vorkommen der Tiergruppen „Fledermäuse, Reptilien“ durch das Büro Dr. Manhart überprüft.

4.5.6 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. Da die Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt, ist keine Vorprüfung 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 Neubauern 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 Tierhabitate 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. Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.
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. Die Flächenversiegelung wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,4 im WA bzw. 0,2 im SO begrenzt, so dass der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert wird.
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 werden berücksichtigt.
WHG, BauGB	Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls	Die neuen Bauflächen werden an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	der Allgemeinheit, Berücksichtigung des wassersensiblen Bereichs.	Parallel zur vorgezogenen Beteiligung der Träger wird ein Konzept zur Hochwasserfreilegung erarbeitet.
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, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	<p>Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass</p> <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. 	<p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden untersucht und bilanziert. Erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und funktionserhaltende Maßnahmen wurden bestimmt. Eine saP-Vorprüfung wurde durchgeführt.</p> <p>Diese ermittelte die Eingriffe und Wirkfaktoren der Planung, die konfliktvermeidenden-Maßnahmen, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Ergebnisse dieser Prüfungen werden bei der weiteren Planung, insbesondere im Bebauungsplan, berücksichtigt.</p> <p>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.</p>
BauGB in Verbindung mit BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	<p>Das Vermeidungsgebot wird beachtet.</p> <p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.</p>
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 Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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.
Flächennutzungsplan der Gemeinde Flintsbach a.Inn	Darstellung des Plangebiets zurzeit als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz / Spielplatz“, sowie „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Turnhalle“.	Im Zuge des Änderungsverfahrens wird die Darstellung der geplanten städtebaulichen Entwicklung angepasst.

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

a) 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 Schutzguts Mensch sind im Umfeld des Vorhabens gegeben.

b) 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 Bautätigkeiten 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.

c) Anlage-/betriebsbedingte Belastungen

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.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "An der Innstraße" der Gemeinde Flintsbach a.Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung ACCON GmbH beauftragt.

Momentan ist die schalltechnische Untersuchung nicht abgeschlossen. Parallel zur vorgezogenen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wird ein Verkehrsgutachten ergänzend erstellt. Nach Vorliegen der Gutachten erfolgt eine Überprüfung der Einschätzung.

Die anlage- und betriebsbedingten Belastungen werden zum derzeitigen Zeitpunkt als gering angesehen.

5.4.1.2 Erholung/Siedlungsnaher Freiraum

a) 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.

b) 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.

c) Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt- erheblichkeit
Mensch/Lärm	mittel	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

a) 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 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 menschlicher 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.

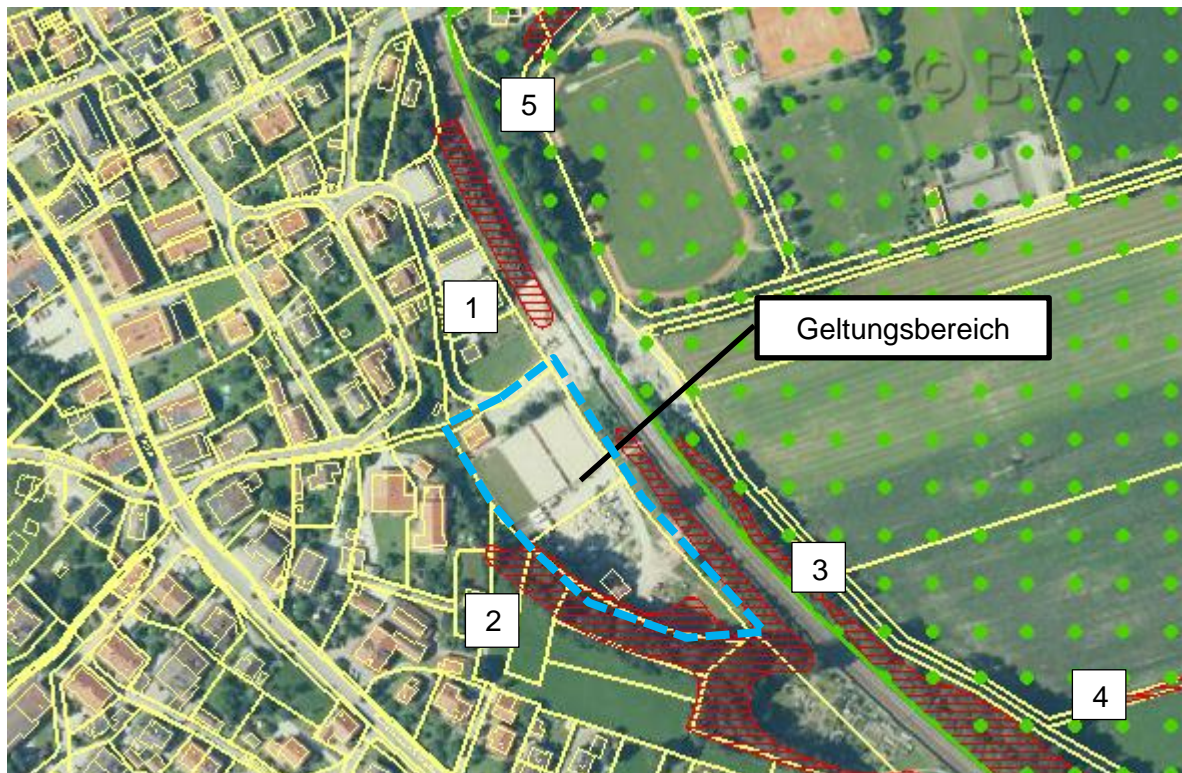


Abbildung 8: Darstellung der erfassten Biotopflächen (rot schraffierte Flächen), des Landschaftsschutzgebiets (grün gepunktet Flächen), der Geltungsbereich ist blau umrandet (Quelle Bayern Atlas).

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

b) Tiere

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

Fledermäuse

Unter den Säugetieren sind insbesondere aus der Gruppe der Fledermäuse keine Arten zu erwarten, bei denen eine Wirkungsempfindlichkeit aufgrund des Bauvorhabens gegeben ist. Strukturen wie Spechthöhlen, Faulhöhlen oder Spaltenquartiere, die als Wochenstuben bzw. Tagesquartier für Fledermäuse dienen könnten, sind nicht vorhanden.

Haselmaus

Im Rahmen der Untersuchungen konnte keine Haselmaus nachgewiesen werden.

Reptilien

Bei der Gruppe der Reptilien ist mit der Zauneidechse ein Vorkommen dieser artenschutzrechtlich relevanten Reptilienart im Eingriffsbereich nicht völlig auszuschließen. Für den Lebensraum bedeutende Habitatrequisiten wie Sonnenplätze, Versteckplätze oder Überwinterungsmöglichkeiten sind im Eingriffsbereich und dessen Umfeld anhand der unterschiedlichsten Baumaterialien, Gehölzlager und Altgrasbestände im Hangbereich der Bahnlinie vorhanden.

Amphibien

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

Vögel

Die Vögel nehmen im Allgemeinen einen besonders großen Teil der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ein, da prinzipiell sämtliche heimische Brutvogelarten bei den Belangen des Artenschutzes zu berücksichtigen sind.

- a) Dauerhafte Fortpflanzung- und Ruhestätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter
Im Eingriffsbereich sind keine dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten vorhanden.
- b) Saisonale Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel
Im Geltungsbereich liegen keine Gehölzbestände vor, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel geeignet wären.

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 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bauarbeiten werden potentielle Lebensräume für saisonal brütende Vogelarten und Fledermausarten nicht beansprucht.

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.

5.4.2.3 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. Mögliche Auswirkungen auf Reptilien können derzeit nicht prognostiziert werden.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden nach derzeitigem Kenntnisstand anlagebedingt insgesamt als gering erheblich eingestuft.

5.4.2.4 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.

5.4.2.5 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.

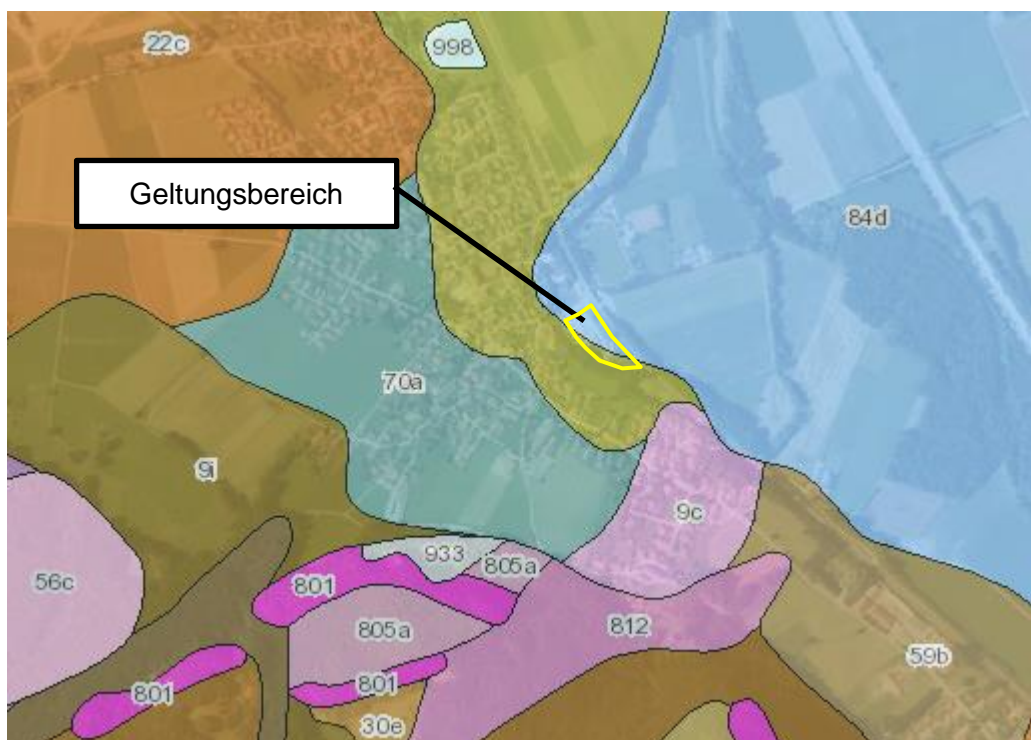


Abbildung 9: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern, der Geltungsbereich ist gelb umrandet (Quelle: Bayeratlas).

Nach der geologischen Karte von Bayern liegt der Geltungsbereich in einem Zwischenbereich der geologischen Einheit: „Seeablagerungen würmzeitlich bis holozän, vereinzelt auch älter“ und „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich“, (Quelle: Umweltatlas Geologie).

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.

Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten (Dipl.-Ing Gebauer GmbH, 83278 Traunstein) beauftragt. Die Untersuchung ist momentan nicht abgeschlossen.

5.4.3.2 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.

5.4.3.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Boden ist vor allem durch Versiegelung betroffen. Für die Wohnbauflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) bei max. 0,4 liegen. Bezieht man die möglichen Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit ein, ist davon auszugehen, dass die tatsächliche (Gesamt) Grundflächenzahl bei bis zu 0,7 liegen kann.

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.

5.4.3.4 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

a) Brunnen/Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

b) Oberflächengewässer und Oberflächenwasserabfluss

Oberflächengewässer

Im Norden außerhalb des Geltungsbereichs verläuft ein wasserführender Graben, der Maigraben.

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

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

c) Überschwemmungsgebiete

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

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat für den Maigraben eine hydraulische Untersuchung durchführen lassen, Ergebnisse sind noch nicht veröffentlicht.

Eine Vorab-Information hat ergeben, dass der Geltungsbereich bei einem HQ₁₀₀-Ereignis überschwemmt würde. Parallel zur vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Möglichkeiten der Hochwasserfreilegung geprüft.

d) Grundwasser

Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten (Dipl.-Ing Gebauer GmbH, 83278 Traunstein) beauftragt. Die Untersuchung ist momentan nicht abgeschlossen. Zurzeit liegen Angaben zum Grundwasserabstand im Geltungsbereich nicht vor.

Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich.



Abbildung 10: Darstellung des wassersensiblen Bereichs (grün) und des Geltungsbereichs gelb umrandet, (Quelle: IÜG Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete).

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.

5.4.4.2 Baubedingte Auswirkungen

a) Oberflächengewässer

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.

b) Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

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

c) Überschwemmungsgebiete

Das faktische Überschwemmungsgebiet des Maigrabens ist von der Planung betroffen. Während der Bauphase werden Schutzmaßnahmen vor einer Überschwemmung des Baufeldes getroffen. Mit der Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Maigrabens sind die baubedingten Auswirkungen derzeit als hoch einzustufen.

d) Grundwasser

Angaben über den Grundwasserabstand liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Während der Bauphase kann es z.B. durch die Anlage von Kellergeschossen zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder Einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering erheblich eingestuft werden.

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

Auswirkungen auf die Grundwasserfließrichtung sind nicht zu erwarten.

5.4.4.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

a) Oberflächengewässer

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.

b) Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Es sind keine anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erkennbar.

c) Überschwemmungsgebiete

Auswirkungen auf das faktische Überschwemmungsgebiet des Maigrabens sind zu erwarten.

Aufgrund der Lage des neuen Wohngebiets im faktischen HQ100-Überschwemmungsgebiet des Maigrabens werden die baubedingten Auswirkungen in der Gesamtschau als hoch eingestuft. Parallel zur vorgezogenen Beteiligung der Träger wird ein Konzept zur Hochwasserfreilegung erarbeitet.

d) Grundwasser

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. Durch den Bau der Wohngebäude ist ein hoher Versiegelungsgrad zu erwarten, eine Versickerung in den Randbereichen z.B. über Mulden oder Rigolen ist aber möglich, so dass die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering anzusehen sind.

5.4.4.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheb- lichkeit
Oberflächenge- wässer	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasser abfluss	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Überschwem- mungsgebiete	hoch	hoch	hoch	hoch
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 7 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.

Geruchsemissionen der bestehenden und erweiterten Pferdehaltung im südlichen Bereich auf die geplante Wohnbaufläche sind zu erwarten.

5.4.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung der Wohnbauflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubeentwicklung, 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.

5.4.5.3 Anlagebedingte Auswirkungen

- a) Verlust klimarelevanter Strukturen
Es gehen keine Gehölzstrukturen innerhalb des Gebiets verloren.
Im Umgriff der Wohnbauflächen sind ausreichend Flächen vorhanden, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können.
- b) Barrierewirkung in Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen
Die abfließende Kalt- bzw. Frischluft kann die Bauflächen durchströmen.

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

5.4.5.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

- a) Flächenaufheizung
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.

- b) Geruchsemissionen

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 November 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 Geruchsimmissions-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 Geruchsimmissionen von 3 – 8 % der Jahresstunden prognostiziert. Somit kann der GIRL-Grenzwert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % an den geplanten Wohnnutzungen 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 sinngemäß für die Einhaltung des Staubniederschlaggrenzwerts. Um erhebliche Nachteile und Belästigungen an den geplanten Wohnhäusern aufgrund der Staubentwicklung zu vermeiden, ist die bereits stattfindende emissions-mindernde 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 Stand: Nov. 2018)

Betriebsbedingt sind zusammenfassend geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

5.4.5.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 8 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“.

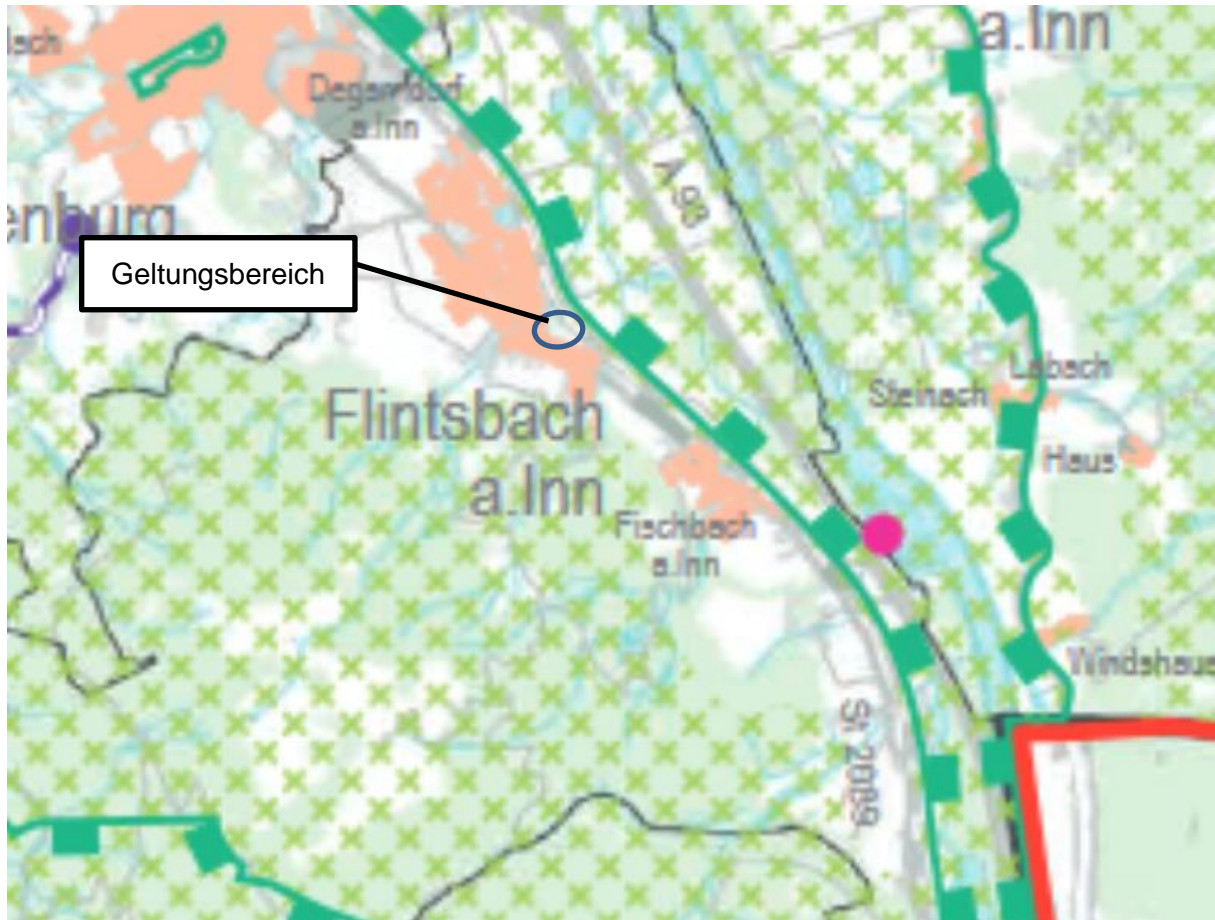


Abbildung 11: Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsfläche Nr. 23 „Intal von Kiefersfelden bis Rosenheim“ (grüne Kreuzschraffur) (Quelle Regionalplan Südostoberbayern).

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

Die **Auswirkungen auf das Landschaftsbild** hängen ab von der Art und dem Maß der konkret geplanten Bebauung.

Der Bebauungsplan sieht folgendes Maß bzw. Dichte der Bebauung vor: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 3 Vollgeschossen, Wandhöhen bis 8,10 m, Grundflächenzahl 0,4. Die Gemeinde Flintsbach a.Inn wählt bewusst eine verdichtete Bauweise (überwiegend Geschosswohnungsbau).

5.4.6.2 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.

5.4.6.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

- a) Flächeninanspruchnahme landschaftsbildprägender Strukturen
Aufgrund des fehlenden Baumbestands im Plangebiet ist eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft nicht gegeben.

b) 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.

5.4.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	mittel	mittel	mittel

Tab. 9 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.



Abbildung 12: Auszug aus dem Denkmalviewer (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas).

Im Bebauungsplan ist allgemein darauf hinzuweisen, 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. 10 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. 11 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmberg: „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

Bei der Realisierung des Bebauungsplans kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

Schutzgut Mensch

- Festsetzung Pflanzmaßnahmen je 500 qm Grundstücksfläche im WA mind. 1 Laubbaum, Qualität Hochstamm zu pflanzen
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung auf Teilflächen
- Gliederung der Stellplätze mit Bäumen, Pflanzgebot 1 Baum je 5 Stellplätze, Anordnung der Stellplätze in größeren zusammenhängenden Einheiten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung auf Teilflächen
- Durchgrünung des Geltungsbereichs durch Festsetzung von Baumpflanzung
- Gliederung der Stellplätze mit Bäumen, Pflanzgebot 1 Baum je 5 Stellplätze, Anordnung der Stellplätze in größeren zusammenhängenden Einheiten.

Schutzgut Boden

- Nutzung eines bereits teilversiegelten Areals
- Entwicklung neuer Wohnbauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Erschließung, damit Reduzierung der Flächenversiegelung
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung auf Teilflächen.

Schutzgut Wasser

- Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer nach Vorreinigung auf dem Grundstück
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Nutzung eines bereits teilversiegelten Areals

- Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen
- Pflanzgebot zur Gebietsein- und Durchgrünung
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung auf Teilflächen
- Gliederung der Stellplätze mit Bäumen, Pflanzgebot 1 Baum je 5 Stellplätze, Anordnung der Stellplätze in größeren zusammenhängenden Einheiten.

5.6.2 Ausgleichserfordernis

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 Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flur Nr. 623 und 623/1 wird auf Grund seiner Lage nach § 35 BauGB als Außenbereich 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 genutzten 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.

5.6.2.1 Vorgaben

Geltungsbereich des Bebauungsplans: ca. 8.024 m²

Private Grünfläche: ca. 548 m²

Bauland mit Baugenehmigung (ehm. Tennisheim) ca. 208 m²

Gesamte Eingriffsfläche einschl. beanspruchter

Flächen im baulichen Umgriff ca. 7.268 m²

- Die baulichen Eingriffe erfolgen überwiegend auf derzeit teilversiegelten Kiesflächen, Tennisplätzen, teilweise auf extensiv genutztem Grünland und Biotopfläche. Für diese Flächen des Tennisplatzes liegt eine Baugenehmigung vor.
- Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

5.6.2.2 Bestimmung Gebietskategorie



Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Haupt- und Nebengebäude
- Haupt- und Nebengebäude, ohne Baugenehmigung
- Maigraben
- Biotop entsprechend Biotopkartierung Bayern Stand Okt. 2018

EINSTUFUNG DES ZUSTANDES DES PLANUNGSGEBIETS NACH DEN BEDEUTUNGEN DER SCHUTZGÜTER

- Kategorie I: Kiesfläche (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
- Kategorie I: ehem. Tennisplätze (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
- Kategorie II: extensiv genutztes Grünland (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
- Kategorie III: Biotopfläche (Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
- Flächen mit Baubestand, mit Baugenehmigung (ohne ausgleichsrelevanten Eingriff)

Abbildung 13: Die Abbildung zeigt die Gebietskategorie

Grundstück Flur Nr. 623

Die ausgleichsrelevanten Flächen der Flur Nr. 623 befinden sich innerhalb eines extensiv genutzten Grünlands.

In Einstufung des Zustands des Planungsgebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter (Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ i.V.m. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes, Liste 1b) ist die zu überbauende Fläche in die Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen.

Eine andere ausgleichsrelevante Fläche der Flur Nr. 623 befindet sich innerhalb der teilversiegelten Schotterflächen und der bestehenden Tennisplätze.

In Einstufung des Zustands des Planungsgebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter (Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ i.V.m. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes, Liste 1a) ist die zu überbauende Fläche in die Kategorie I (Gebiete geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen.

Grundstück Flur Nr. 623/1

Die ausgleichsrelevanten Flächen der Flur Nr. 623/1 sind als extensiv genutztes Grünland einzustufen, teilversiegelter Kiesflächen und teilversiegelter Tennisplätze.

Eine andere ausgleichsrelevante Fläche der Flur Nr. 623/1 befindet sich innerhalb der Biotopfläche (Biotop Nr. 8238-0109-002: „Gehölze entlang der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein bei Flints- und Fischbach“).

In Einstufung des Zustands des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter (Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ i.V.m. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes, Liste 1c) ist die Biotopfläche in die Kategorie III (Gebiete höherer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen.

Grundstück Flur Nr. 621 T

Die ausgleichsrelevante Fläche der Flur Nr. 621 T befindet sich innerhalb der Biotopfläche (Biotop Nr. 8238-0109-002: „Gehölze entlang der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein bei Flints- und Fischbach“).

In Einstufung des Zustands des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist die Biotopfläche in die Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen.

Zusammenfassend ergibt sich folgende Tabelle der naturschutzfachlichen Bedeutung der Eingriffsflächen (siehe auch Abbildung 14 Einstufung des Planungsgebiets):

Flur Nr.	Bedeutung der Schutzgüter	Kategorie
623	<ul style="list-style-type: none"> teilversiegelte Kiesfläche teilversiegelte Tennisplätze 	I
623	<ul style="list-style-type: none"> extensiv genutztes Grünland 	II
623/1	<ul style="list-style-type: none"> teilversiegelte Kiesfläche teilversiegelte Tennisplätze 	I
623/1	<ul style="list-style-type: none"> extensiv genutztes Grünland 	II
623/1	<ul style="list-style-type: none"> Biotopfläche (Biotop Nr. 8238-0109-002) 	III
621 T	<ul style="list-style-type: none"> Biotopfläche (Biotop Nr. 8238-0109-002) 	III

Tab. 12 Einstufung des Planungsgebiets hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bedeutung

Ein Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten ist nach Besichtigung des Geländes und nach vorläufiger Einschätzung in den Randbereichen nicht völlig auszuschließen.

Nach Wissensstand der Gemeinde ist ein Vorkommen von Arten der Roten Liste innerhalb des überplanten Bereichs nicht bekannt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit dem Schwerpunkt Reptilien ist zu erarbeiten.

5.6.2.3 Bestimmung des Eingriffstyps bzw. der Eingriffsschwere

Es ergibt sich folgender Eingriffstyp (siehe Abbildung 15 Einstufung des Planungsgebiets):

Art der Flächen	Flur Nr.	Eingriffstyp
Allgemeines Wohngebiet	Flur Nr. 623, Flur Nr. 623/1 T (Nord)	Eingriffstyp A Bebauung mit GRZ > 0,35
Sondergebiet „Pferdehaltung“	Flur Nr. 623/1 T (Süd), Flur Nr. 621 T	Eingriffstyp B Bebauung mit GRZ < 0,35

Tab. 13 Aufteilung der verschiedenen Eingriffstypen im Geltungsbereich



Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Haupt- und Nebengebäude
- Haupt- und Nebengebäude, ohne Baugenehmigung
- Gebäude geplant
- Maigraben
- Gehölzgruppe Bestand
- Biotop entsprechend Biotopkartierung Bayern Stand Okt. 2018

EINSTUFUNG DES ZUSTANDES DES PLANUNGSGEBIETS NACH DEN BEDEUTUNGEN DER SCHUTZGÜTER

- Kategorie I: Kiesfläche (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
- Kategorie I: ehem. Tennisplätze (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
- Kategorie II: extensiv genutztes Grünland (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
- Kategorie III: Biotopfläche (Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
- Flächen mit Baubestand, mit Baugenehmigung (ohne ausgleichsrelevanten Eingriff)

EINSTUFUNG DES GEBIETS ENTSPRECHEND DER PLANUNG UND EINGRIFFSFLÄCHEN

- Gebiet mit Eingriffsschwere Typ A GRZ > 0,35
- Gebiet mit Eingriffsschwere Typ B GRZ < 0,35

Abbildung 14: Die Abbildung zeigt die Eingriffsflächen (rot und blau schraffiert). Flächen ohne Schraffur stellen keinen Eingriff dar.

Wahl des Kompensationsfaktors:

Im Bebauungsplan sind eine Vielzahl an Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, siehe hierzu Kapitel 5.6.1.

Auf Grund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird der Ausgleichsfaktor in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wie folgt angesetzt:

Flur Nr.	Fläche Bestand	Art der Nutzung/ naturschutzfachliche Wertkategorie	Eingriffstyp / Spanne Ausgleichsfaktoren	Gewählter Ausgleichs- faktor
623 T	teilversiegelte Schotterfläche, Tennisplätze	Allgemeines Wohngebiet / Kategorie I mittlerer Wert	Eingriffstyp A Bebauung mit GRZ > 0,35 / 0,3-0,6	0,40
	Extensiv genutztes Grünland	Allgemeines Wohngebiet / Kategorie II mittlerer Wert	Eingriffstyp A Bebauung mit GRZ > 0,35 / 0,8-1,0	0,90
623/1 T (Nord)	teilversiegelte Schotterfläche, Tennisplätze	Allgemeines Wohngebiet / Kategorie I mittlerer Wert	Eingriffstyp A Bebauung mit GRZ > 0,35 / 0,3-0,6	0,40
	Extensiv genutztes Grünland	Allgemeines Wohngebiet / Kategorie II mittlerer Wert	Eingriffstyp A Bebauung mit GRZ > 0,35 / 0,8-1,0	0,90
623/1 T (Süd)	teilversiegelte Schotterfläche, Tennisplätze	Sondergebiet „Pferde- haltung“/ Kategorie I mittlerer Wert	Eingriffstyp B Bebauung mit GRZ < 0,35 / 0,2-0,5	0,30
	Extensiv genutztes Grünland	Sondergebiet „Pferde- haltung“/ Kategorie II mittlerer Wert	Eingriffstyp B Bebauung mit GRZ < 0,35 / 0,5-0,8	0,70
623/1 T (Süd)	Biotopfläche (Biotop Nr. 8238-0109- 002)	Sondergebiet „Pferde- haltung“/ Kategorie III mittlerer Wert	Eingriffstyp B Bebauung mit GRZ < 0,35 / 1,0-3,0	2,0
621 T	Biotopfläche (Biotop Nr. 8238-0109- 002)	Sondergebiet „Pferde- haltung“/ Kategorie III mittlerer Wert	Eingriffstyp B Bebauung mit GRZ < 0,35 / 1,0-3,0	2,0

Tab. 14 Aufteilung der verschiedenen Kompensationsfaktoren in Bezug zu den Eingriffsflächen

5.6.2.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Entsprechend nachfolgender Tabelle sind für die baulichen Eingriffe im Geltungsbereich auf einer Fläche von gesamt ca. 7.268 m², unter Anwendung der jeweiligen Kompensationsfaktoren, insgesamt ca. 4.390 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Die Ermittlung der Eingriffsflächen erfolgt auf Grundlage der digitalen Flurkarte, der Bestandserhebung und Vermessung.

Flur Nr.	Art der Nutzung	Eingriffsfläche (Kategorie I / II/III)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
623 T	Allgemeines Wohngebiet	Kategorie I mittlerer Wert (Kiesfläche) 844 m ²	0,40	ca. 338 m ²
		Kategorie I mittlerer Wert (Tennisplätze) 1780 m ²	0,40	ca. 712 m ²
		Kategorie II mittlerer Wert 995 m ²	0,90	ca. 896 m ²
	Ausgleichsbedarf Flur Nr. 623:			ca. 1.946 m²
623/1 T (Nord)	Allgemeines Wohngebiet	Kategorie I mittlerer Wert (Kiesfläche) 56 m ²	0,40	ca. 22 m ²
		Kategorie I mittlerer Wert (Tennisplätze) 840 m ²	0,40	ca. 336 m ²
		Kategorie II mittlerer Wert ca. 274 m ²	0,90	ca. 246 m ²
		Kategorie III mittlerer Wert ca. 29 m ²	2,00	ca. 58 m ²
623/1 T (Süd)	Sondergebiet „Pferdehaltung“	Kategorie I mittlerer Wert (Tennisplätze) ca. 562m ²	0,30	ca. 168 m ²
		Kategorie II mittlerer Wert ca. 1.213 m ²	0,70	ca. 849 m ²
		Kategorie III mittlerer Wert ca. 332 m ²	2,00	ca. 664 m ²
	Ausgleichsbedarf Flur Nr. 623/1:			ca. 2.343 m²
621 T	Sondergebiet „Pferdehaltung“	Kategorie III mittlerer Wert ca. 49 m ²	2,00	ca. 98 m ²
	Ausgleichsbedarf Flur Nr. 621 T:			ca. 98 m²
Eingriffsfläche Bauland gesamt:		ca. 7.268 m²	Ausgleichsbedarf gesamt:	
			ca. 4.387 m²	

Tab. 15 Auflistung der erforderlichen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich

Parallel zur vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger wird ein Ausgleichsflächenkonzept mit externen Ausgleichsflächen erarbeitet.

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 speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung 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 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. Die Planung sieht den Umbau der Stallungen vor. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sollten diese auf Vorkommen von Fledermäusen und grundsätzlicher Eignung als Quartier für Fledermäuse begutachtet werden. Dies kann zeitlich zusammen mit der Erfassung der Reptilien erfolgen.

Haselmaus

Im Rahmen des Bauvorhabens werden keine Gehölze entfernt, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind. Ein unmittelbarer Verlust am 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.

Reptilien

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans könnten Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG verwirklicht werden. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte ein Vorkommen der Zauneidechse in Form von insgesamt 5 Geländebegehungen in den Monaten April/Mai und August/September überprüft werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist zu erwarten, dass durch geeignete Maßnahmen z.B. Vergrämnungsmaßnahmen, Reptilienschutzzaun keine Verbotstatbestände eintreten werden.

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.

Vögel

- a) Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter
Mit der Umsetzung des Bauvorhabens ist keine Gehölzentnahme verbunden und führt daher zu keiner Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter führt. Horste von Greifvögeln bzw. Krähennester sind im Eingriffsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 sind diesbezüglich nicht einschlägig.
- b) Saisonale Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel
Durch das Vorhaben entsteht keine Gehölzentnahme mit der ein Verlust an potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel mit saisonalen Brutplätzen aus der Gilde der Gebüsch- und Baumbrüter verbunden ist. Durch den angrenzenden Siedlungsbereich, dem Reitbetrieb sowie dem ehemaligen Sportbetrieb auf der Tennisanlage ist eine Vorbelastung durch akustische und visuelle Störung bereits vorhanden. Dem entsprechend sind häufige und anspruchslose Vogelarten wie beispielsweise Amsel, Buchfink, Rotkehlchen, oder Mönchsgrasmücke, in den Baumbeständen der Hangleite möglicherweise auch Buntspecht, diverse Meisenarten und Kleiber zu erwarten. Für Vogelarten mit saisonalen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind auch nach dem Eingriff geeignete Nistmöglichkeiten vorhanden. Zum anderen sind im räumlichen Zusammenhang in den nahegelegenen Auwäldern des Inn für diese Vogelgruppe erreichbare und in gleicher Qualität geeignete Nistplätze vorhanden, so dass eine nachhaltige Gefährdung lokaler Populationen von Arten aus dieser Gruppe unwahrscheinlich ist. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 sind nicht einschlägig.

Käfer, Schmetterlinge, Libellen

Im Eingriffsbereich fehlen die für diese Art (siehe Anhang) nötigen Lebensraumbedingungen. Ein Vorkommen artenschutzrelevanter Insekten im Eingriffsbereich ist daher unwahrscheinlich.

Gefäßpflanzen

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Der Gutachter kommt zu folgendem Gesamtergebnis:

Am 23.10.2018 erfolgte im Rahmen der saP-Vorprüfung eine Geländebegehung des Eingriffsbereichs und dessen Umgriff. Ziel der Begehung ist die Abschätzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG bezüglich artenschutzrelevanter Tierarten im Hinblick auf den vorgesehenen Eingriff.

In Bezug auf die Gruppe der Fledermäuse sind durch den Umbau der Pferdeställe potenzielle Quartiere betroffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist eine Überprüfung der Gebäude im Hinblick auf Vorkommen von Fledermäusen bzw. Eignung als Fortpflanzung- und Ruhestätte zu überprüfen.

In den Gehölzbestand mit vorgelagerter Pferdeweide erfolgt kein Eingriff, so dass grundsätzlich der potenzielle Lebensraum für die Haselmaus erhalten bleibt. Ein Vorkommen der Haselmaus ist aufgrund der geringen Größe und Isolation des Gehölzbestands, sowie der bereits vorhandenen Störung durch Siedlungsbetrieb und Zufahrt zu den Pferdeställen und damit verbundenen optischen und akustischen Beeinträchtigungen unwahrscheinlich. Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1-3 BNatSchG sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht gegeben.

In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse aufgrund der vorhandenen Strukturen auf dem Gelände des Wertstoffhofs nicht völlig ausgeschlossen werden. Zur Klärung des Vorkommens der Zauneidechse sollten insgesamt 5 Begehungen in den Monaten April/Mai und August/September durchgeführt werden.

Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine Fortpflanzungsgewässer vorhanden. Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten kann ausgeschlossen werden.

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. Der Geltungsbereich grenzt an bereits bestehende Siedlungen an, so dass in Bezug auf den Verbotstatbestand der Störung keine negativen Auswirkungen auf den dauerhaften Bestand lokaler Populationen zu erwarten ist. Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1-3 BNatSchG sind nicht gegeben.

Bezüglich der Insekten bzw. Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten.

Die Ergebnisse und das weitere Vorgehen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde in Rosenheim abzustimmen. (Dr. Manhart, 16.11.2018)

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.

Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum wurde von einer Variante mit geringerer Geschosszahl und Bebauungsdichte (z.B. Einfamilien- oder Doppelhäuser) abgesehen.

Die Erschließung über eine Stichstraße (private Erschließung) stellt eine flächensparende Erschließungsform dar, z.B. im Vergleich zu einer Ringerschließung.

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

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)
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStLU 1978)
- Geruchs- und Staubimmissionsgutachten Bebauungsplan „An der Innstraße“, Flintsbach a.Inn Fl.-Nr. 623, 623/1, ACCON GmbH (Bericht-Nr. ACB-1118-8435/03), 08.11.2018
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan „An der Innstraße“, Flintsbach a.Inn, Dr. Christof Manhart, 16.11.2018

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

Monitoring Durchgrünung und Ausgleichsfläche:

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung der Durchgrünung und der Ausgleichsflächen nicht erzielt wird. Es empfiehlt sich in den ersten 3 Jahren nach der Erstellung jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Der Bebauungsplan setzt voraussichtlich für den erforderlichen Schallschutz eindeutige Vorgaben für den baulichen Schallschutz fest, deren Einhaltung im Zuge der nachfolgenden Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen ist. Ein Monitoring dieser Festsetzungen im klassischen Sinn z.B. durch regelmäßige Lärmmessungen ist nicht erforderlich.

Im Vollzug können schalltechnische Defizite allenfalls dann entstehen, wenn die Bauausführung von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht. Es ist vorgesehen, im Rahmen der Bauabnahme die Vorgaben zum baulichen Lärmschutz gesondert zu erfassen und zu dokumentieren.

5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Gebiet der ehemaligen Tennisanlage soll im Zuge einer Nachnutzung als Wohngebiet und mit einer Fläche zur Pferdhaltung 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/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	hoch	hoch	hoch	hoch
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. 16 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. Nur für das Schutzgut Wasser (Überschwemmungsgebiete) ist eine hohe Erheblichkeit aufgrund des faktischen Überschwemmungsgebiets des Maigrabens gegeben.

Mittlere Auswirkungen ergeben sich bei den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild.

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 bzw. externer Ausgleichsflächen kann das städtebauliche Vorhaben voraussichtlich als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Flintsbach a.Inn, den 27.11.2018

.....
Stefan Lederwascher, 1. Bürgermeister

6. Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bayerisches Fachinformationssystem Natur
<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>
Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de ; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG):
- Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)
<http://www.wirtschaft-risby.bayern.de/risnet>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Referat Statistik, Analysen, Wirtschafts- und Raumb Beobachtung,
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
- GeoViewer der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe
<http://geoviewer.bgr.de/>
Datenquelle: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR); BAG5000_OB v3.0, (C) BGR, Hannover, 2007; BÜK3000 v2.0, (C) BGR, Hannover, 2006
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStLU 1978)
- Bayern-Viewer Denkmal
<http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/index.php>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern
<http://www.bis.bayern.de/bis/clientdata/start.html>
Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
- Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern
Herausgeber: © 2003 – 2017 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Bodeninformationssystem BIS Bayern (GeoFachdatenAtlas)
www.bis.bayern.de
Fachdaten © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU
Geobasisdaten © 2012 Bayerische Vermessungsverwaltung
- Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Flintsbach a.Inn
- Höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme
Ingenieurbüro Angermaier & Günther (Anschrift: Angermaier & Günther, Eichbichlstr. 9, 83071 Stephanskirchen)
- Digitale Flurkarte, Maßstab 1:1.000, Stand Juli 2017
- Geruchs- und Staubimmissionsgutachten Bebauungsplan „An der Innstraße“, Flintsbach a.Inn
Fl.-Nr. 623, 623/1, ACCON GmbH (Bericht-Nr. ACB-1118-8435/03), 08.11.2018
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan „An der Innstraße“, Flintsbach a.Inn, Dr. Christof Manhart, 16.11.2018