„BEBAUUNGSPLAN NR. 41
„GEWERBEGEBIET DORFEN“

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -

Datum: 27.01.2025
Geändert: 22.09.2025

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Icking durch

U - P l a n

Inhalt

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

Anlagen

Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 1.250
Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 1.250
Karte 3: Ausgleichsplan, M 1 : 2.500

1. Einleitung

Die Gemeinde Icking verfügt bislang nicht über ein Gewerbegebiet. Größere produzierende Gewerbe- bzw. Industriebetriebe sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die meist familiär geführten Handwerksbetriebe sind in der Gemeinde Icking über die im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohngebiete sowie als Dorfgebiete ausgewiesenen Flächen verteilt. Mit dem Flurstück 89, Gemarkung Dorfen verfügt die Gemeinde über ein gut an den öffentlichen Verkehr (Bundesstraße 11) angebundenes Grundstück, welches im Umfeld nicht wohnbaulich genutzt wird (westlich der B11 schließt ein Dorfgebiet (MD) an) und im Bereich des intensiv genutzten Ackers keine besonderen ökologischen Funktionen aufweist, weshalb hier die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung der Fläche grundsätzlich gegeben sind.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dienen der Ansiedlung von neuen Handwerksbetrieben und Betrieben, die an ihren Standorten im Gemeindegebiet unter Platzmangel leiden bzw. für die es sich aus Gründen des Immissionsschutzes anbietet, mit größerem Abstand zu Wohnbauflächen zu siedeln. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Icking am 11.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Dorfen“ beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dorfen“ umfasst eine Fläche von gesamt ca. 0,73 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Icking verfolgt mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan das Ziel, durch Ausweisung eines Gewerbegebietes an der Bundesstraße 11 die Versorgung der Bevölkerung mit Handwerksleistungen auch weiterhin durch vor Ort ansässige Betriebe sicherzustellen. Ziel ist somit insbesondere die Ansiedlung von mehreren Handwerkerbetrieben auf dem Flurstück 89, Gemarkung Dorfen. Dabei sollen ökologisch wertvollere Strukturen erhalten und eine über das Grundstück verlaufende Leitung nicht überbaut werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Wochenendanwesen „Münchner Straße 2“ über das Grundstück erschlossen wird.

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

Der Regionalplan Oberland ordnet die Gemeinde Icking dem ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume zu. Zugleich liegt die Gemeinde Icking auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Gemäß Leitbild für die gewerbliche Siedlungstätigkeit soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind (vgl. RP Z 3.2). In diesem Kontext ist auch die vorliegende Planung zur Ausweisung eines kleineren Gewerbegebietes zu sehen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Icking vom 16.08.1994 stellt den Planbereich (Flurstück 89, Gemarkung Dorfen) größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nur der südliche Teilbereich des Flurstückes, der steil zur Bundesstraße 11 abfällt, ist Teil des großflächigen Hangwaldes zur Loisach und dementsprechend als Fläche für Wald dargestellt. Eine Hauptversorgungsleitung verläuft quer über das Flurstück 89 und im Böschungsbereich der Bundesstraße 11. Im Weiteren liegt eine Teilfläche des Flurstückes 337/1, Gemar-

kung Dorfen, welches die Bundesstraße 11 umfasst, im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung. Hier sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan öffentliche Verkehrsfläche und Einzelbäume dargestellt. In Natura handelt es sich um eine begrünte, zur Bundesstraße 11 abfallende Böschung. Der Planbereich liegt damit im derzeit nicht überplanten Außenbereich. Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind im Planbereich nicht vorhanden. Die amtliche Biotopkartierung des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen stellt die Wälder im Planbereich als Biotopflächen dar. Vorlaufend zum hier vorliegenden Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Icking geändert (8. Änderung).

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

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

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

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Auf der Basis eines Luftbildes, einer Bodenreferenzkartierung, durchgeführt im Herbst 2023 und Frühjahr 2024 ist der Bestand, wie folgt, anzusprechen: Der überwiegende Teil des Flurstückes 89, Gemarkung Dorfen wird derzeit intensiv als Acker (G11, Maisanbau) genutzt. Insbesondere im Süden des Flurstückes ragt der Laubmischwald (L63), der sich als Hangwald bis zur Loisach hinabzieht, in die reliefierten Bereiche des Plangebietes. Demgegenüber ist die Böschung zur Bundestraße 11 (Flurnummer 337/1, Gemarkung Dorfen) von einzelnen Gehölzen (V52) und Straßenbegleitgrün (V51) geprägt. Im Planbereich liegen keine gesetzlich geschützten Biotopfläche und keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht: Die amtliche Biotopkartierung für den Planbereich stammt aus dem Jahr 1991 (Erhebungsdatum 03.09.1991) und ist somit ca. 34 Jahre alt. Der Anteil der gesetzlich geschützten Biotope wird in der amtlichen Biotopkartierung mit 1 % angegeben. Im Planbereich wurde im Rahmen des aufgestellten Bebauungsplanes eine Kartierung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung vorgenommen: Im Ergebnis lässt sich sicher feststellen, dass im Planbereich keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden sind. Zudem sei angemerkt, dass die Biotopkartierung aus dem Jahr 1991 auch die Böschung zur B 11 als Biotop ausweist, was heute nicht mehr nachvollziehbar ist. Die Abgrenzung der einzelnen Nutzungs- und Vegetationseinheiten findet sich in Karte 1: Bestand und Bewertung.

Boden und Geologie:

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1 : 25.000) liegt der Planbereich im Übergang von Einheit 31a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus (kiesführendem) Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über Kiesschluff bis -lehm (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) zu dem Bodenkomplex 56a, der in den steileren Hangpartien vorkommt: fast ausschließlich Syrosem-Rendzina, (Para-)Rendzina und Braunerde, selten Fels aus verschiedenem Ausgangsmaterial an steilen Talhängen. Den durch die Planung betroffenen Braunerden in dem verebneten, ackerbaulich genutzten Bereich kommt eine hohe Produktionsfunktion zu.

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

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

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

Klima und Luft:
Das Untersuchungsgebiet liegt auf ca. 638 m ü. NN. Der Planbereich weist keine besondere lokalklimatische Funktion auf. Den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für den Luftaustausch kommt dem Planbereich nicht zu.

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

Landschaftsbild/Erholungseignung:
Der Planbereich stellt sich derzeit als überwiegend ackerbaulich genutzte und leicht geneigte Fläche dar. Durch den im Osten und im Süden gelegenen Wald sowie die teilweise mit Gehölzen bestandene Böschung zur Bundestraße 11 ist der Planbereich landschaftsgerecht in die Umgebung eingebunden. Die Emissionen der angrenzenden Bundesstraße 11 sind für den Planbereich als Vorbelastung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu werten. Insgesamt kommt der ackerbaulich genutzten Teilfläche eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, den umliegenden Waldflächen hingegen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Bewertung: Den durch die Planung beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen ohne strukturierenden Gehölzbewuchs kommt eine geringe Bedeutung für das betrachtete Schutzgut Landschaftsbild zu. Demgegenüber kommt den Waldflächen und den gehölzbestandenen Böschungsflächen eine Funktion für die Eingrünung des Planbereiches zu.

Kultur- und Sachgüter:
Wegen des bekannten Bodendenkmals D-1-8034-0027, Körpergräber des frühen Mittelalters in der Umgebung sowie der Lage an einem Altweg sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Stellungnahme der Fachbehörde weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Mensch:
Der Planbereich grenzt an die stark befahrene Bundesstraße 11. Als nächstgelegene Bebauung sind das Wochenendanwesen „Münchner Straße“ und das westseitig der Bundestraße gelegene Dorfgebiet zu werten. Aus diesem Grund wurde durch das IB Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zu der vorliegenden Bebauungsplanung erstellt (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche / Geräuschkontingentierung und Verkehrsgeräusche; Bericht Nr. 225039 / 2 vom 06.06.2025), die die Schutzansprüche der Umgebung prüft.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs
Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Für den Zufahrtsbereich wird als

Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung von einer nahezu vollständigen Versiegelung (GRZ 1,0) ausgegangen. Die zu erhaltenden Waldflächen und die festgesetzten Grünflächen sind als eingriffsneutral zu werten. Die Eingriffsflächen und deren Bewertung sind in Karte 2: Planung und Beeinträchtigungen dargelegt.

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

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

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

Bewertung der Umweltauswirkungen:

●●● = Starke Auswirkungen
●● = Mittlere Auswirkungen
● = Geringe Auswirkungen
❍ = keine Auswirkungen
? = Auswirkungen möglich, aber fraglich

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Mit Realisierung der Planung gehen Vegetations- und Nutzungstypen mit geringer ökologischer Wertigkeit an einem durch die Nähe zur B11 vorbelasteten Standort verloren. Dabei handelt es sich um ca. 3.900 m² intensiv genutzte Ackerfläche. Insofern sind, mit Ausnahme

von 57 m² Gehölzfläche, die im Osten des Grundstückes 89 beansprucht werden, ausschließlich Flächen mit geringer ökologischer Bedeutung betroffen. Die ökologisch wertvollen Waldflächen werden vollständig erhalten und während der Baumaßnahme durch Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 geschützt.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Mit der Überbauung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden einher. Während mit der Überbauung durch Hauptgebäude ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einhergeht, erfolgt im Bereichen, welche z. B. als Stellplätze umgenutzt werden, eine Minderung der Funktionsausprägung. Insgesamt sind ca. 0,4 ha natürlich gewachsener Boden von Überbauung betroffen.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Mit der ermöglichten Bodenversiegelung und der Umnutzung der landwirtschaftlichen Böden gehen ein erhöhter Abfluss des Regenwassers und eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher. Diese Auswirkungen werden gemindert, indem versickerungsfähige Stellplätze vorgesehen werden und das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

2.3.4 Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion (anlagebedingt)

Mit dem Verlust von bislang vegetationsbestandener Fläche geht deren Bedeutung für die Kaltluftentstehung (-> Acker) verloren. Indem die Waldflächen erhalten werden, wird auch deren Frischluftproduktionsfunktion erhalten. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima unerheblich.

2.3.5 Errichtung von Gebäuden – Veränderung des Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Aufgrund der vorhandenen Eingrünung des Planbereiches durch Wald und die gehölzbestandene Böschung an der Bundesstraße 11 ist davon auszugehen, dass neu errichtete Gebäude durch die vorhandenen Gehölze gut in die Umgebung eingebunden sind. Dennoch führt die Planung zu einer nachteiligen Veränderung der Landschaftsbildqualität (-> geringere Naturnähe, mehr baulich geprägte, sichtbare Flächen). Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bereich bereits derzeit durch die von der benachbart gelegenen Bundesstraße 11 ausgehenden Emissionen des Straßenverkehrs vorbelastet ist. Insofern wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung als gering eingeschätzt.

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

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Wegen des bekannten Bodendenkmals D-1-8034-0027, Körpergräber des frühen Mittelalters in der Umgebung sowie der Lage an einem Altweg sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Stellungnahme der Fachbehörde weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Entsprechend wurde der Denkmalschutz gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 19.05.2025 im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

2.3.7 Schallemissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)

Mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind ggf. Emissionen baubedingt und betriebsbedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die sich mit den Emissionen des Verkehrs der Bundesstraße 11 überlagern. Aus diesem Grund wurde durch das IB Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zu der vorliegenden Bebauungsplanung erstellt (Schall-

schutz gegen Gewerbegeräusche / Geräuschkontingentierung und Verkehrsgeräusche; Bericht Nr. 225039 / 2 vom 06.06.2025). Die Ergebnisse des Gutachtens fanden in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes Berücksichtigung. Als Fazit lässt sich festhalten: Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

2.3.8 Wechselwirkungen

Es sind keine weiteren erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht (vgl. dazu Karte 1 und 2). Gleichfalls kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten betroffen sind, da die beanspruchten Flächen (ausschließlich Acker) in Nachbarschaft zur Bundesstraße keine Bedeutung als faunistische Lebensräume aufweisen. Insofern löst die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

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

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

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume - Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (Festsetzung 5.1 bis 5.4), - Nutzung von Bereichen mit ausschließlich geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, - Schutz des Baumbestandes während der Bauphase im Bereich der Zufahrt gemäß DIN 18920 (vgl. Darstellung in Karte 2). Besondere Bedeutung kommt dabei dem Schutz der Wurzeln durch Anlage eines Wurzelvorhanges während der Bauphase zu.
Schutzgut Boden und Wasser - Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze, - vgl. Maßnahmen zur Eingrünung.
Schutzgut Klima / Luft - vgl. Maßnahmen zu Eingrünung.
Schutzgut Landschaftsbild - Die Bebauung erfolgt in bereits vorbelasteten Bereichen. Es besteht keine besondere Eignung der Fläche für die Naherholung, - Festsetzungen zur baulichen Gestaltung bzw. zum Erhalt des natürlichen Geländes.
Grünordnerische Maßnahmen - Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend berücksichtigt. Trotz der oben angeführten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind. Gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)“ ergeben sich aus der in Karte 2 dargestellten Eingriffsfläche 5.944 zu kompensierende Wertpunkte.

Der Abschlag von 10 % von dem zunächst ermittelten Ausgleichumfang ergibt sich aus den oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung. Dabei sind insbesondere der vollständige Walderhalt, die Maßnahmen zur Durchgrünung und die Baumschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf von 5.350 Wertpunkten.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme (vgl. dazu Karte 3)
Im Planbereich stehen keine weiteren Flächen zur Aufwertung zur Verfügung. Aus diesem Grund wird der naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von 5.350 Wertpunkten außerhalb des Planbereiches auf Flurstücken entlang eines Feldweges im Bereich der Gemarkung Dorfen durch Pflanzung von Obstbäumen im Umfang von gesamt 1.073 m² Fläche realisiert. Die auf 9 Flurstücke verteilte Baumpflanzung ist Teil einer weitreichenderen Planung in der Gemeinde Icking, die neben ökologischen Aspekten auch auf die Erholungsnutzung entlang von landwirtschaftlichen Wegen abzielt.

Bestandssituation:
Bei der Fläche handelt es sich um aktuell um artenarmes, intensiv genutztes Grünland (G11, WP3)

Zielsetzung:
Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen mit extensiv genutztem Unterwuchs Wiese (B312, WP 8 unter Berücksichtigung der Entwicklungszeit)

Durchzuführende Maßnahmen:
Erstinstandsetzungsmaßnahmen:
- Pflanzung von Obstbäumen (regionale Sorten, Hochstamm oder Halbstamm) inklusive Nachpflanzung bei Ausfall von Bäumen.

Pflegemaßnahmen:
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, sporadische Mahd mit Mähgutentfernung zur Verhinderung der Verbuschung.
- Regelmäßig fachgerechter Obstbaumschnitt zum Erhalt der Bäume (vgl. zum Beispiel https://www.nabu.de/natur-undlandschaft/landnutzung/streuobst/pflege/04617.html)
- Regelmäßige 2-schürige Mahd des Unterwuchses mit Abfuhr des Mähgutes,

Die Fläche befindet sich nicht im Gemeindebesitz. Die Maßnahme wird über vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Flächenbesitzer gesichert.

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

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

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

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

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

7.1 Verfahren und Methodik

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

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

7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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

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

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Gemeinde Icking das Ziel, östlich der Bundesstraße 11 auf der Höhe des Ortsteiles Dorfen ein Gewerbegebiet auszuweisen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Ausweisung des Baugebietes verbundene Flächenverbrauch zu werten. Bei dem beanspruchten Gebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Ökologisch wertvolle Vegetationsbestände oder Tierlebensräume sind nicht vorhanden bzw. sind, wie die Waldflächen, nicht von der Planung betroffen.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die hier in grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung und in Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 bestehen, verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 5.350 Wertpunkten ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche durch Pflanzung von Obstbäumen im Umfang von 1.073 m².

Umweltbericht

Karte 1: Bestand und Bewertung

1. Bestand (gem. BayKompV)

- A11 — Intensiv bewirtschaftete Äcker (2 WP)
- B112 — Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken (10 WP)
- B311 — Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung - (junge Esche, 5 WP)
- G11 — Intensivgrünland (3 WP)
- L63 — Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung (12 WP)
- P44 — Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft (0 WP)
- V11 — Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt (0 WP)
- V32 — Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt (1 WP)
- V51 — Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (3 WP)
- V52 — Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (7 WP)

3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 89 — Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummern)

Umweltbericht

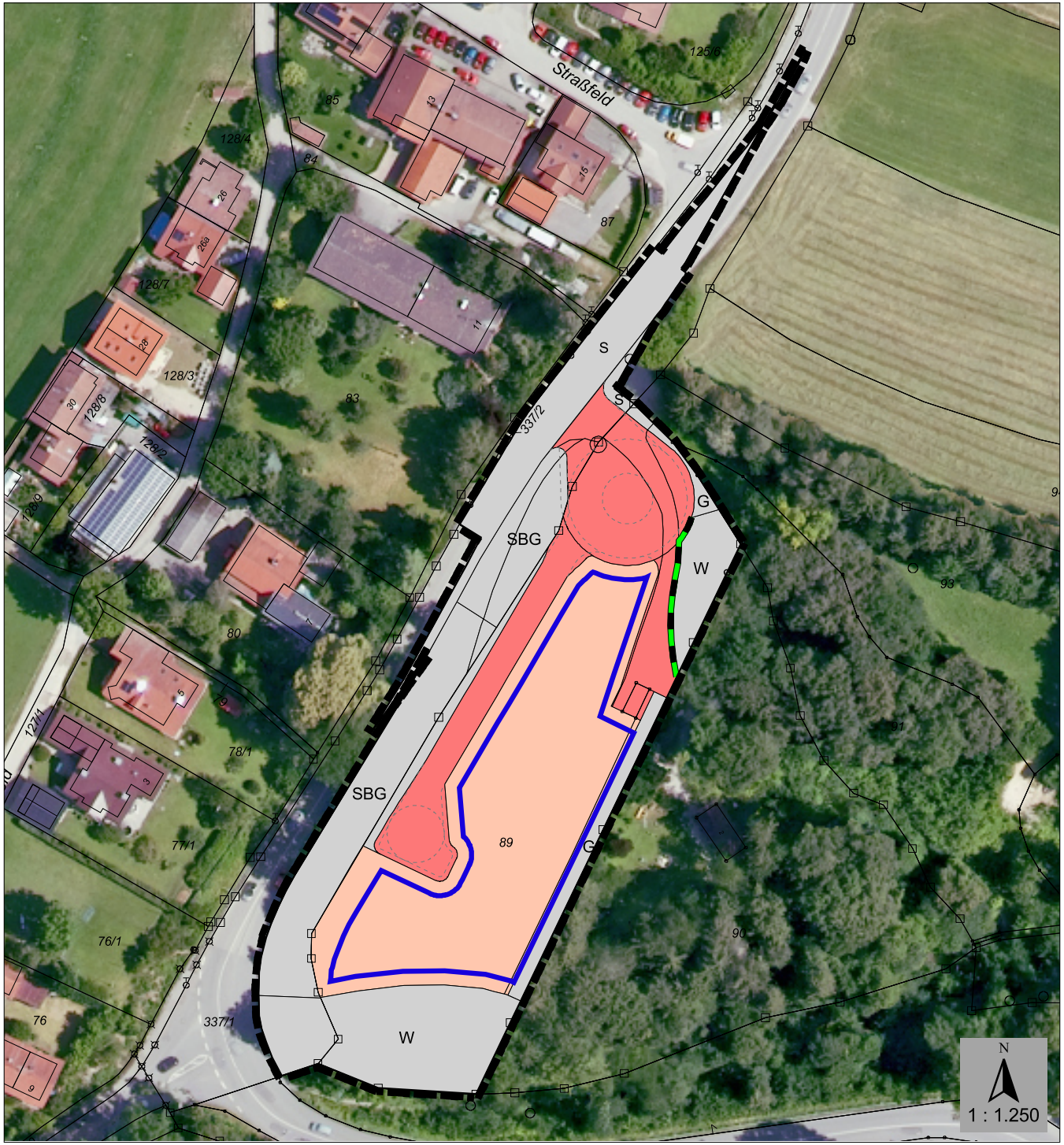
zum Bebauungsplan Nr. 41 "Gewerbegebiet Dorfen", Gemeinde Icking

Gemeinde Icking
Mittenwalder Str. 6
82057 Icking

Tel.: 08178 / 9200-0
Fax: 08178 / 9200-50
E-Mail: info@icking.de
Internet: www.icking.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925541
Fax 08179 / 925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Umweltbericht

Karte 2: Planung und Beinträchtigungen

1. Bewertung der Beeinträchtigungen

Flächen mit Eingriffsfaktor 1,0 (Geplante Verkehrsflächen, Fläche für Versorgung)

Eingriff in A11: 1.031 m² x 2 WP x Faktor 1,0 = 2.062 WP
Eingriff in B112: 7 m² x 10 WP x Faktor 1,0 = 70 WP
Eingriff in B311: 9 m² x 5 WP x Faktor 1,0 = 45 WP
Eingriff in G11: 85 m² x 3 WP x Faktor 1,0 = 255 WP
Eingriff in P44: 21 m² x 0 WP x Faktor 1,0 = 0 WP
Eingriff in V32: 408 m² x 1 WP x Faktor 1,0 = 408 WP
Eingriff in V51: 5 m² x 3 WP x Faktor 1,0 = 15 WP

Flächen mit Eingriffsfaktor 0,5 (geplantes Baugrundstück für Gewerbe, GRZ 0,5)

Eingriff in A11: 2.839 m² x 2 WP x Faktor 0,5 = 2.839 WP
Eingriff in B112: 50 m² x 10 WP x Faktor 0,5 = 250 WP

Eingriffsneutrale Flächen (G = geplante Grünflächen; S = Straße Bestand; SBG = Straßenbegleitgrün Bestand / Planung; W = Waldflächen, die erhalten werden)

Erforderlicher Ausgleichsbedarf ohne Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung in Wertpunkten: 5.944 WP

Anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen:

- Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 mit Anlage eines Wurzelvorhangs während der Bauzeit zum Schutz von angrenzenden Laubbäumen
- Weitere Vermeidungsmaßnahmen siehe Umweltbericht

Erforderlicher Ausgleichsbedarf mit Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung in Wertpunkten:
5.944 WP - (5.944 WP x 0,1) = 5.350 WP

2. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Baugrenze

Geplante Fahrbahn und Freihaltezonen

89 Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücks-Nr.)

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 41 "Gewerbegebiet Dorfen", Gemeinde Icking

Gemeinde Icking
Mittenwalder Str. 6
82057 Icking

Tel.: 08178 / 9200-0
Fax: 08178 / 9200-50
E-Mail: info@icking.de
Internet: www.icking.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925541
Fax 08179 / 925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Umweltbericht

Karte 3: Ausgleichsplan

Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Fläche gesamt in der Gemarkung Dorfen: 1.073 m³.

Einzelflächen:
Nr. 1. FlNr. 416, Gemarkung Dorfen mit 158 m²
Nr. 2: FlNr. 376, Gemarkung Dorfen mit 110 m²
Nr. 3: FlNr. 379, Gemarkung Dorfen mit 100 m²
Nr. 4: FlNr. 380, Gemarkung Dorfen mit 100 m²
Nr. 5: FlNr. 389, Gemarkung Dorfen mit 100 m²
Nr. 6: FlNr. 390, Gemarkung Dorfen mit 71 m²
Nr. 7: FlNr. 391, Gemarkung Dorfen mit 194 m²
Nr. 8: FlNr. 392, Gemarkung Dorfen mit 120 m²
Nr. 9: FlNr. 393, Gemarkung Dorfen mit 120 m²

Wertsteigerung: (8 WP - 3 WP) x Fläche 1.073 m² = 5.365 WP

Ausgangslage:
Bei den Flächen handelt es sich ktuell um artenarmes, intensiv genutztes Grünland. (G11, WP3)

Zielsetzung:
Einzelbaumpflanzungen (B 312, WP 8 unter Berücksichtigung der Entwicklungszeit)

Durchzuführende Maßnahmen:

- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- Pflanzung von Obstäumen (regionale Sorten, Hochstamm oder Halbstamm)

Sonstige Planzeichen

390 Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer)

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 41 "Gewerbegebiet Dorfen", Gmeinde Icking

Gemeinde Icking
Mittenwalder Straße 6
80057 Icking

Tel.: 08178 / 9200 - 0
Fax: 08178 / 9200 - 50
Internet: www.icking.de

U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925541
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de