

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41.1 "Östlich des Gewerbegebietes Dorfen"

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Datum: 15.06.2026



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Icking durch



Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung	2
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	4
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	8
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)	9
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	9

Karten und Anlagen

Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 1.250

Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 1.250

Anlage 1: Vegetationskundliche Bestandserfassung: zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41.1 "Östlich des Gewerbegebietes Dorfen"

1. Einleitung

Die Gemeinde Icking hat am 08.12.2025 den Bebauungsplan Nr. 41 "Gewerbegebiet Dorfen" zur Satzung beschlossen. Damit verfügt die Gemeinde Icking im Bereich des Flurstückes 89, Gemarkung Dorfen über ein Gewerbegebiet, welches insbesondere für örtliche Handwerksbetriebe neue Gewerbeflächen zur Verfügung stellt.

Östlich schließt das Flurstück 90, Gemarkung Dorfen an, auf welchem, von Wald eingerahmt ein Holzgebäude (Wochenendhaus) steht, für welches im Jahr 1938 ein Bauantrag gestellt und genehmigt wurde. Das Umfeld des bestehenden Gebäudes ist, wie im Bauantrag aus dem Jahr 1938 dargestellt (vgl. Abbildung 1), waldfrei und wird auch aktuell noch als Gartenfläche genutzt. An den verebneten, waldfreien Bereich im Umfeld des Holzgebäudes schließen steile, bewaldete Hänge zum Loisachtal an.

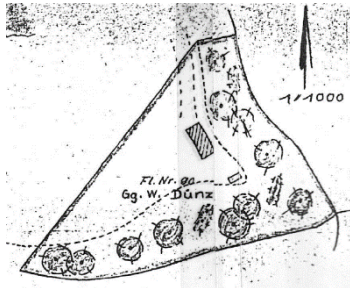


Abbildung 1:
Ausschnitt aus dem Bauantrag
des Jahres 1938. Beantragt und
genehmigt wurde ein Holzhaus.

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Dorfen“ rechtskräftig ist, bietet es sich an, auch auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 90, Gemarkung Dorfen), in dem bereits überbauten bzw. als Gartenfläche genutzten Bereich eine verträgliche gewerbliche Nutzung anzuschließen, zumal auch die verkehrliche Erschließung bereits vorhanden ist. Aus diesem Grund wurde in der Gemeinderatssitzung am 14.07.2025 der Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Dorfen“ auf das Flurstück 90, Gemarkung Dorfen diskutiert und zu Gunsten der Durchführung eines separaten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit Datum 08.05.2026 bei, der Grundlage für die Bauleitplanung ist und der den Bau eines Bürogebäudes mit Stellplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 "Gewerbegebiet Dorfen" vorsieht, ohne dabei die ökologisch wertvolle Waldfläche zu beanspruchen. Zudem wird zwischen Gemeinde und dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41.1 "Östlich des Gewerbegebietes Dorfen" umfasst eine Fläche von gesamt ca. 0,52 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 die Versorgung der Bevölkerung mit gewerblich nutzbaren Flächen sicherzustellen. Nachdem durch den auf Flurnummer 89, Gemarkung Dorfen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt ist, bietet es sich an, das mit einem Wochenendhaus bereits bebaute Grundstück 90, Gemarkung Dorfen ebenfalls als Gewerbegebiet auszuweisen und dabei die neue, geplante Bebauung nach Lage und Umfang

verträglich zu gestalten. Dabei sollen ökologisch wertvollere Waldstrukturen erhalten und entwickelt werden.

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 90, Gemarkung Dorfen) als Fläche für Wald dar. In Natura ist der Bereich um das im Jahr 1938 genehmigte Gebäude waldfrei (vgl. Abbildung 2) und wurde bisher als Gartenland genutzt. Eingerahmt wird der bebaute und als Gartenumfeld genutzte Bereich von einem naturnahen Laubwald.



Abbildung 2:
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Icking

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 durch Frau Dipl. Biol. Viola Fohlmeister durchgeführte Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt, die in Karte 1 kartographisch dargestellt und in der Anlage 1 textlich beschrieben ist. 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 und der durchgeführten Bodenreferenzkartierung ist der Bestand, wie folgt, zusammenfassend anzusprechen: Prägend sind die umgebenden alten Buchenwälder, die nördlich, östlich und südlich die zur Bebauung vorgesehene Fläche umschließen. Aus diesen Grund können die Belange von Natur und Landschaft in der vorliegenden Bebauungsplanung insbesondere dadurch gewürdigt werden, dass die Bauleitplanung ökologisch wertvolle Waldflächen von jeglicher Bebauung auspart und die Bebauung weit nach Westen in den Bereich des strukturarmen Gartens verlegt. Um den Wald vor Beeinträchtigungen zu bewahren, wurden die äußeren Bäume eingemessen und zur Information im Bebauungsplan dargestellt.

Der überwiegende Teil des Flurstückes 90, Gemarkung Dorfen stellt sich derzeit als strukturarmer Garten (P21) dar. In dieser Einheit, innerhalb der die Bebauung geplant ist, sind ver-

schiedene, kleinflächige Vegetationsflächen zusammengefasst, die in Anlage 1 unter der Fläche Nr. 5 im Einzelnen beschrieben sind: Neben Rasenflächen, Wiesenflächen und gestörten Flächen finden sich auch einzelne Gehölze sowie die früher entlang der westlichen Grundstücksgrenze als Hecke zu eng gepflanzten Fichten innerhalb dieser Einheit.

Neben den alten Buchenwaldbeständen, die in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind, sind im Planbereich keine gesetzlich geschützten Biotope und auch keine hochwertigen Vegetationsflächen vorhanden.

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 den verebneten, als Garten genutzten Bereichen kommt im Allgemeinen eine hohe Produktionsfunktion zu, wenngleich die Böden im Gartenbereich vielfältig verändert wurden (Kiesaufschüttung v.a. im Zufahrtbereich).

Bewertung: Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kommt den fruchtbaren Böden (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. 635 m ü. NN. Abgesehen von dem alten Waldbestand (hohe Bedeutung für das lokale Klima) weist der Planbereich keine besondere lokalklimatische Funktion auf. So kommt den genutzten Gartenflächen eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu.

Bewertung: Den von der Plan beanspruchten Gartenflächen kommt eine geringe Bedeutung für das Lokalklima zu.

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Der Planbereich stellt sich derzeit als eine von Wald umgebene Gartenfläche mit einem als Wochenendhaus genutzten Holzgebäude dar. Der vorhandene Wald bindet das Baugrundstück nach Norden, Osten und Süden landschaftsgerecht in die Umgebung ein und dient hier als natürlicher Sichtschutz. Im Westen grenzt das Gewerbegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 an.

Bewertung: Den durch die Planung beanspruchten Gartenflächen kommt eine geringe Bedeutung für das betrachtete Schutzgut Landschaftsbild zu. Demgegenüber kommt den Waldflächen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut „Landschaftsbild“ 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 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen, dass hier weitere Bodendenkmäler vorhanden sind.

Mensch:

Der Planbereich grenzt im Westen an ein vorhandenes Gewerbegebiet sowie im Weiteren an die stark befahrene Bundesstraße 11. Als nächstgelegene Bebauung ist das westseitig der Bundesstraße gelegene Dorfgebiet zu werten. Aus diesem Grund ist im Rahmen des weiteren Verfahrens eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zu der vorliegenden Bebauungsplanung zu erstellen, die auch die Schutzansprüche der Umgebung prüft.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Für das Gewerbegebiet wird eine GR von 150 m² festgesetzt, was einer GRZ von 0,41 entspricht. Für den privaten Zufahrtsbereich wird als Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung von einer nahezu vollständigen Versiegelung (GRZ 1,0) ausgegangen. Als Eingriffsfläche werden die privaten Verkehrsflächen sowie das Baugrundstück gewertet.

Die zu erhaltenden Waldflächen, die als Waldrand neu zu entwickelnden Waldflächen, der Abriss des vorhandenen Wochenendhauses sowie 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 Bodendenkmälen	?	○	○

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			Baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
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 verloren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um ca. 644 m² strukturarme Gartenflächen (WP 5) sowie andere derzeit bereits stärker veränderte Flächen. Die ökologisch wertvollen Waldflächen werden vollständig erhalten. Gleichfalls ist ein Berg-Ahorn, der auf der Grenze zu Flurnummer 89; Gemarkung Dorfen steht und ein Kirschbaum, benachbart zu dem abzureißenden Gebäude, als „zu erhalten“ festgesetzt.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Mit der Überbauung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden einher. Während mit der Überbauung durch Hauptgebäude ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einhergeht, erfolgt im Bereich, welche z. B. als Stellplätze umgenutzt werden, eine Minderung der Funktionsausprägung. Insgesamt sind ca. 880 m² Fläche mit unterschiedlich veränderten Boden von Überbauung betroffen.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Mit der ermöglichten Bodenversiegelung und der Umnutzung der als Garten genutzten 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)

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 natürlichen Eingrünung des Planbereiches durch Wald (im Norden, Osten und Süden) ist davon auszugehen, dass das geplante Gebäude durch den vorhandenen Bewuchs gut in die Umgebung eingebunden sind. Dennoch führt die Planung zu einer nachteiligen Veränderung der Landschaftsbildqualität auf geringer Fläche (-> geringere Naturnähe, mehr baulich geprägte, sichtbare Flächen). 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 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes potentieller Standort für vergleichbare Bodendenkmäler. Entsprechend wurde der Denkmalschutz wie beim unmittelbar benachbarten Bebauungsplan berücksichtigt.

2.3.7 Schallemissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)

Mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind ggf. baubedingt und betriebsbedingt erhöhte Schallimmissionen zu erwarten, die sich mit den Emissionen des benachbarten Gewerbegebietes und der Bundesstraße 11 überlagern. Aus diesem Grund ist im Rahmen des weiteren Verfahrens eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zu der vorliegenden Bebauungsplanung zu erstellen, die auch die Schutzansprüche der Umgebung prüft.

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). Im Planbereich sind ausschließlich Strukturen durch die Planung betroffen, die in der Bestandskartierung unter strukturarmen Privatgärten gefasst sind: Neben offenen Bodenstellen im Bereich der Zufahrt sind lockerwüchsige Mähwiesenbereiche mit jungen Sträuchern/Ziersträuchern sowie insbesondere im Westen auch einzelne junge Gehölze und mittel-



Abbildung 4:
Zum Abriss vorgesehenes Gebäude

alte Fichten von der Planung betroffen. Die vorhandene Vegetation ist deutlich durch die menschliche Tätigkeit im Umfeld des bestehenden Gebäudes überprägt. Da das abzureißende Gebäude (vgl. Foto linke Seite) im Sommerhalbjahr als Tagesversteck für Fledermäuse (z. B. Spalten in Fassaden, hinter Fensterläden, unter Dachziegeln) dienen kann, ist als Maßnahme zur Vermeidung ein Abriss innerhalb des Winterhalbjahres erforderlich.

Um den Artenschutz adäquat zu berücksichtigen, wurde vorsorglich festgesetzt, dass als CEF-Maßnahme 5 Fledermauskästen an randständigen Bäumen in der näheren Umgebung angebracht werden. Im Weiteren wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Gehölze generell nur im Winterhalbjahr entfernt werden dürfen. Als Fazit lässt sich somit festhalten, dass unter Berücksichtigung des genannten Fällzeitraumes für Gehölze für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

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 6.1 bis 6.4, z. B. Waldrandentwicklung),
- Abriss des vorhandenen Gebäudes,
- Nutzung von Bereichen mit ausschließlich geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume,
- Schutz des Baumbestandes während der Bauphase im Bereich des Berg-Ahorns 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.

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 2.373 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 (u.a. Waldrandentwicklung, Abriss des vorhandenen Gebäudes) und die Baumschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf von 2.136 Wertpunkten.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Im Planbereich stehen keine weiteren Flächen zur Aufwertung zur Verfügung. Der im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelte erforderliche Ausgleichsumfang von 2.136 Wertpunkten, soll im vorliegenden Fall auf dem Flurstück 1601, Gemarkung Bachhausen, Gemeinde Berg durch Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (G212-LR6510 gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung) im Umfang von gesamt 356 m² Fläche nachgewiesen.

Die Ausgleichsfläche ist Teil der noch in Abstimmung befindlichen Ökokontoplanung „östlich Osterfelderstraße, Aufkirchen, Gemeinde Berg“, welche durch das Büro Terrabiota mit Datum 11.12.2025 dokumentiert wurde.

Bestandssituation:

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

Zielsetzung:

Ist die Entwicklung von mäßig artenreichem, extensiv genutztem Grünland (G212-L6510)

Durchzuführende Maßnahmen:

Erstinstandsetzungsmaßnahmen:

- In den ersten 5 Jahren (Aushagerungsphase): Regelmäßige 3-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes, wobei der 1. Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist,
- Ab dem 6. Jahr: kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nach erfolgter Aushagerung die Mahdhäufigkeit auf 1 späte Mahd (ab Mitte Juli) reduziert werden,
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz.

Die Fläche befindet sich nicht im Gemeindebesitz. Für die Ausgleichsfläche ist die Eintragung einer dinglichen Sicherung erforderlich.

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.

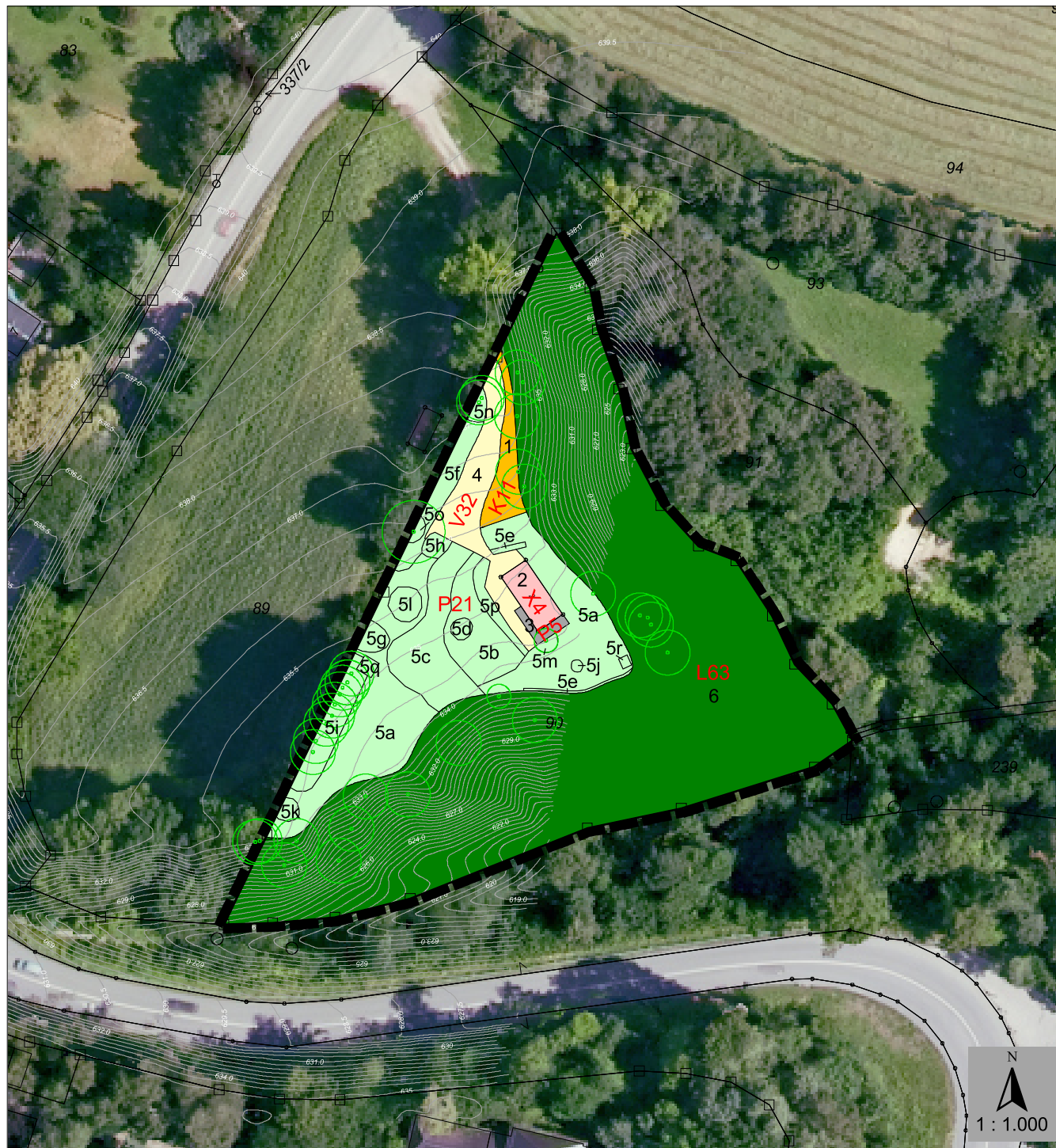
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Gemeinde Icking das Ziel, auf dem Flurstück 90, Gemarkung 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 einen strukturalarmen Garten. 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 2.136 Wertpunkten ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt auf einer Ökokontofläche in der Gemeinde Berg durch Entwicklung von artenreichem Grünland.



Umweltbericht

Karte 1: Bestand und Bewertung

1. Bestand (gem. BayKompV)

- K11** Artenarme Säume und Staudenfluren (4 WP)
- L63** Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung (12 WP)
- P21** Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm (5 WP)
- P5** Sonstige versiegelte Freiflächen (0 WP)
- V32** Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt (1 WP)
- X4** Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete (0 WP)
- 1 - 6** Nummerierung der erfassten Teilflächen (s. Bestandsbeschreibung im Umweltbericht)

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummern)
- Höhenlinien (DGM)
- Baum Bestand gemäß Vermessung

Umweltbericht

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41.1
"Östlich des Gewerbegebietes Dorfen", Gemeinde Icking

Gemeinde Icking
Mittenwalder Str. 6
82057 Icking

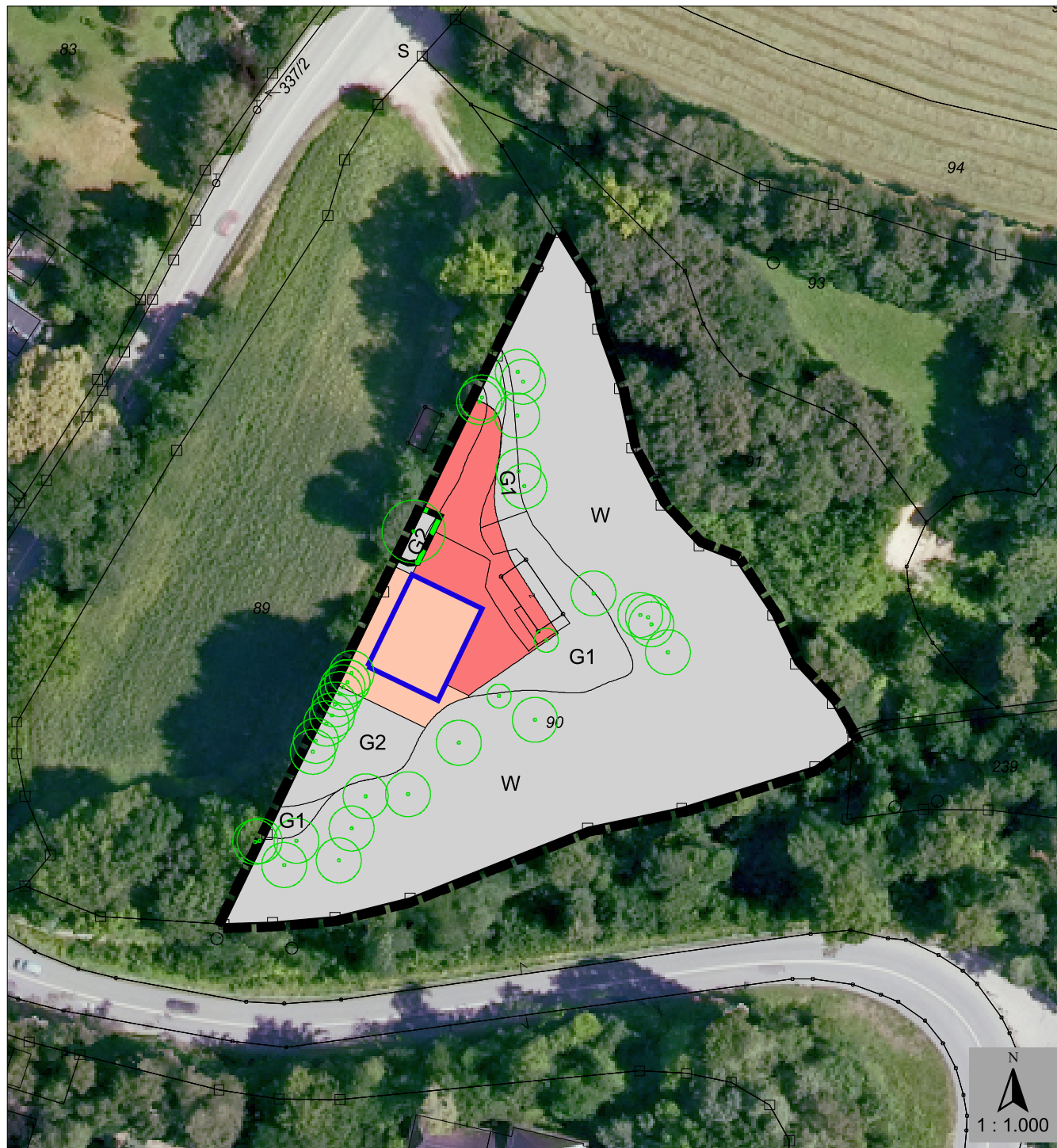
Tel.: 08178 / 9200-0
Fax: 08178 / 9200-50
E-Mail: info@icking.de
Internet: www.icking.de



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 Beeinträchtigungen

1. Bewertung der Beeinträchtigungen

 Flächen mit Eingriffsfaktor 1,0 (Private Verkehrsfläche)	
Eingriff in K11:	13 m ² x 4 WP x Faktor 1,0 = 52 WP
Eingriff in P21:	279 m ² x 5 WP x Faktor 1,0 = 1.395 WP
Eingriff in P5:	14 m ² x 0 WP x Faktor 1,0 = 0 WP
Eingriff in V32:	178 m ² x 1 WP x Faktor 1,0 = 178 WP
Eingriff in X4:	30 m ² x 0 WP x Faktor 1,0 = 0 WP

 Flächen mit Eingriffsfaktor 0,41 (geplantes Baufeld für Gewerbe, GRZ 0,41)	
Eingriff in P21:	365 m ² x 5 WP x Faktor 0,41 = 748 WP

Eingriffsneutrale Flächen (G1 = geplante Grünfläche / Waldrandentwicklung; G2 = geplante Grünfläche / Wiese; W = Waldflächen, die erhalten werden)

Erforderlicher Ausgleichsbedarf ohne Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung in Wertpunkten: 2.373 WP

Anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen:

- Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 mit Anlage eines Wurzelvorhangs während der Bauzeit zum Schutz von angrenzenden Laubbäumen
- Entsiegelung (Abbruch Bestandsgebäude)
- Neuanlage eines Waldrandes
- Weitere Vermeidungsmaßnahmen siehe Umweltbericht

Erforderlicher Ausgleichsbedarf mit Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung in Wertpunkten:
2.373 WP - (2.373 WP x 0,1) = 2.136 WP

2. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Baum Bestand gemäß Vermessung
- Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücks-Nr.)

Umweltbericht

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41.1
"Östlich des Gewerbegebietes 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



Anlage 1:

Vegetationskundliche Bestandserfassung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41.1 "Östlich des Gewerbegebietes Dorfen"

Kartierung nach BayKompV am 29.04.2026 (vgl. dazu Karte 1 im Umweltbericht)

Kartiererin: Dipl. Biol. Viola Fohlmeister

Vorbemerkung zum Untersuchungsraum:

Der Untersuchungsraum liegt auf nur schwach geneigtem Untergrund.

Er wird im Süden und Osten von einer sehr steilen, bewaldeten Hangkante begrenzt. Im Westen grenzt eine Ackerfläche an. Im Norden wächst zwischen der Ackerfläche und dem Untersuchungsraum - außerhalb des Zauns – eine mittelhohe Hecke aus Laubgehölzen, die stellenweise mit einzelnen Gehölzen etwas in den Untersuchungsraum hineinragt.

Fläche 1:

Code	Wert	Schutz
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	4	-

Zwischen dem Waldrand und einem Schotterweg gelegener artenarmer Saum. Prägend sind Giersch, Busch-Windröschen und Efeu. Weitere Arten wie Efeu-Gundermann oder Wiesen-Löwenzahn sind eingestreut.

Die Fläche wird aktuell teilweise als Lagerfläche für Baumstämme genutzt.

Fläche 2:

Code	Wert	Schutz
X4 Gebäude	0	-

Holzhaus auf Betonfundament. Nur mit wenigen offenen Dachbalken. Die Dachkanten wurden teilweise mit einem Metallgitter verschlossen.

Fläche 3:

Code	Wert	Schutz
P5 Sonstige versiegelte Freiflächen	0	-

Beton-Terrasse sowie Beton-/Teerstreifen entlang der Hütte.

Fläche 4:

Code	Wert	Schutz
V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	1	-

Schotterweg sowie Schotterfläche.

Fläche 5:

Code	Wert	Schutz
P21 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm	5	-

Strukturarmer Privatgarten mit Wiesenflächen und v.a. randlich wachsenden Gehölzen, bestehend aus nachfolgenden Teilflächen.

Teilbereich a: Lockerwüchsige Wiesenbereiche auf moosreichem Untergrund. Prägend sind Waldarten wie Wald-Zwenke und Giersch neben z.B. Knoten-Beinwell, Wald-Erdbeere, Wiesen-Löwenzahn und Wald-Segge. Der Untergrund ist teils etwas zerfahren und mit Sägespänen bedeckt.

Teilbereich b: Von Arten der Wirtschaftswiesen geprägter, lockerwüchsiger Mähwiesenbereich. Gehäuft finden sich – in wechselnden Dominanzen – Spitzwegerich, Scharfer Hahnenfuß und Gamander-Ehrenpreis. Dazu kommen etwas artenreichere Bestände mit weiteren Arten wie Rot-Schwingel oder Großblütigem Wiesenlabkraut. Teils sind gehäuft Ruderalisierungszeiger wie Gänse- oder Kriechendes Fingerkraut vorhanden. Dazu kommen einzelne Zierpflanzen wie Gelbe Narzisse oder Ziersträucher wie Frühlingsspiere.

Teilbereich c: Großflächige Störstelle, bedingt durch Baumfällarbeiten. Der erdige Bereich ist größtenteils vegetationsfrei, wurde aber bereits wieder eingesät.

Teilbereich d: Kleine Schotterfläche.

Teilbereich e: Meist dichte, seltener etwas lückige Formhecken. Teils aus vorwiegend Fichte, teils aus Laubgehölzen wie Hainbuche.

Teilbereich f: Lockerer Saum der außerhalb des Untersuchungsraums wachsenden Hecke. Neben einzelnen Sträuchern wie Hasel sind locker junge und mittelalte Bäume, z.B. Spitz-Ahorn oder Berg-Ulme vorhanden. Dazu kommen einzelne große Baumstümpfe. In den offenen Bereichen zwischen den Gehölzen wächst z.B. Giersch und Efeu.

Teilbereich g: Junge Baumgruppe aus Spitz-Ahorn, Buche, Kirsch-Pflaume und Hainbuche.

Teilbereich h: Kleine Baumgruppe aus jungen und mittelalten Bäumen (z.B. Buche und Kirsch-Pflaume) neben einem hohen Weißdorn. Im Unterwuchs wachsen standortgerechte Sträucher wie Pfaffenhütchen, aber auch standortfremde Gehölze wie Kirsch-Lorbeer.

Teilbereich i: Eng stehende Reihe mittelalter Fichten.

Teilbereich j: Eine einzelnstehende, junge Ross-Kastanie.

Teilbereich k: Am Zaun (teils innerhalb und teils außerhalb des Untersuchungsraums) stehender, mittelalter Berg-Ahorn.

Teilbereich l: Mittelalte Kirschkpflaume.

Teilbereich m: Mittelalte, hohe Kirsche.

Teilbereich n: Mittelalte bis alte Fichte (Zwickel oder 2 nah zusammengewachsene Bäume).

Teilbereich o: Alter Berg-Ahorn.

Teilbereich p: Anpflanzung entlang der Schotterterrasse. Teils Einzelsträucher (z.B. Flieder) oder junge Bäume (z.B. Berg-Ahorn). Teils Bodendecker oder Zierpflanzen.

Teilbereich q: Hütte.

Teilbereich r: Kleiner Schuppen.

Fläche 6:

Code	Wert	Schutz
L63 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung	12	-

Teils gut ausgebildeter Buchenwald.