

Gemeinde Eberfing

Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungsplan „Südlich der Escherstraße“
Umweltbericht



Stand: 11.06.2015

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2 82362 weilheim
fon 0881 - 9010074 fax 9010076

1. EINLEITUNG

Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele)

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Untereberfing südlich der Escherstraße am Rand eines Bachtälchens. Es ist derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Das Gelände ist eben und nur leicht nach Süden geneigt.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Anlage einer neuen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Escherstraße und eine Bebauung mit 3 Einzelhäusern, wovon eines als Doppelhaus ausgeführt werden kann.

Eine Flächennutzungsplanänderung zur Erweiterung des Wohngebietes wird im Parallelverfahren durchgeführt. Bisher ist in diesem Bereich Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Der Regionalplan enthält keine konkreten zeichnerischen Kartendarstellungen für den Geltungsbe-
reich.

Folgende relevante textliche Ziele des Regionalplanes können für den vorliegenden Bebauungs-
plan genannt werden:

- Ressourcenschonende Siedlungstätigkeit: "Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden."
- Verhinderung von Zersiedelung, schonende Einbindung von Siedlungsgebieten sowie sonstigen Vorhaben in die Landschaft
- Organische Entwicklung der Orte
- Berücksichtigung der charakteristischen Siedlungsstruktur, Schonung der freien Landschaft durch Beschränkung der Bautätigkeit auf vorhandene Siedlungsgebiete

Darüberhinaus sind für das Planungsgebiet keine spezifischen Aussagen zum Umweltschutz aus den Fachplänen und Fachgesetzen abzuleiten.

Biotope und Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Bodeninformationssystem Bayern, dem Fachinformationssystem Naturschutz, sowie die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich befindet sich geologisch im Bereich von Jungmoränen. Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist der obere Bereich des Planungsgebietes als Bodenkomplex von Syrosemrendzina, (Para-)Rendzina und Braunerde anzusprechen, zum Bach hin sind Gleye vorherrschend (Bodenkomplex von Gleyen, kalkhaltigen Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus Talsedimenten).

Die Böden sind durch die Nutzung anthropogen überprägt.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich im Randbereich des Weidenbachtälchens. Im Gebiet selber sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Versickerungsfähigkeit ist gem. einem durchgeführten Sickertest im Geltungsbereich gut. Der Grundwasserflurabstand ist nicht sehr groß, reicht aber nach Erfahrungen im Umfeld nicht in die Kellerzone der geplanten Gebäude.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet liegt nicht im Bereich einer für den Ort bedeutsamen Luftaustauschbahn. Das Grünland hat eine Funktion zur Kaltluftentstehung, allerdings aufgrund des geringen Umfangs und der Lage im Osten des Ortes ohne besondere Funktion für den Ort.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Der Geltungsbereich ist derzeit großteils intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt und weist eine geringe Artenvielfalt auf. Das westliche Baugrundstück liegt im Bereich eines Gartens, der als mäßig strukturreich bezeichnet werden kann und mehrere Nebengebäude aufweist.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt im Ortsrandbereich angrenzend an die Bebauung am Fuß eines nach Süden geneigten Hangs, der den Abschluss der Siedlung bildet. Eingrünungsstrukturen am Rand der vorhandenen Bebauung sind im Bestand nur wenig ausgeprägt. Die Einsehbarkeit des Bereiches ist nur von Süden her gegeben.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Landschaftsbild)

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet hat keine Bedeutung für die Naherholung.

(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein!)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Baudenkmäler im Geltungsbereich oder im unmittelbaren Umgriff vorhanden.

(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein!)

Gesamtbewertung nach Leitfaden

In der Zusammenführung der Bewertungen der einzelnen Schutzgüter ergibt sich insgesamt folgende Bewertung:

Boden	II unten
Wasser	II unten
Klima/Luft	I oben
Pflanzen/Tiere	I oben
Landschaftsbild	I oben
Gesamt	I geringe Bedeutung für Naturhaushalt

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung

Die Planung ermöglicht 3 zusätzliche zweigeschossige Einzelhäuser angrenzend an die vorhandene Bebauung. Das mittlere Baugrundstück kann mit einem Doppelhaus bebaut werden. Die Erschließungsstraße muss neu erstellt werden und verläuft am künftigen Ortsrand. Sie muss an ihrem Ende eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge etc. erhalten, die nur teilversiegelt werden soll. Die Garagen für die beiden östlichen Grundstücke werden vermutlich eher am hinteren Grundstücksrand situiert, so dass entsprechend lange Zufahrten erforderlich werden.

Bei Durchführung der Planung kommt es durch die Bebauung einschließlich der notwendigen Erschließung zu folgenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch Versiegelung werden die vorhandenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen, sowie der Bodenaufbau zerstört.

Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird reduziert.

Eingriffe in den Grundwasserkörper sind möglicherweise erforderlich.

Die Erweiterung der Bauflächen und der Verlust von offener Landschaft stellen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden im Wesentlichen durch Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung) hervorgerufen. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima (Klein- und Lokalklima), Ortsbild und Mensch ausgelöst.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre von einer Beibehaltung der derzeitigen Nutzung auszugehen, wodurch keine Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes zu erwarten ist.

2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch folgende Maßnahmen werden negative Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft verringert:

- Pflanzbindungen zur Durchgrünung und Eingrünung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen:

Der Anteil des Geltungsbereiches, der bisher nicht als Straße befestigt ist und als künftige Baugrundstücke ausgewiesen ist, beträgt 3.463 qm.

Für die Bebauung sind Grundflächen von 140 bis 160 qm pro Grundstück (ca. 600 bis 800 qm) vorgesehen, zusätzlich sind 20 qm große eingeschossige Anbauten zulässig. Insgesamt ist einschließlich der Nebenanlagen eine Versiegelung von 60 % des Grundstückes zulässig. Dies entspricht einer GRZ von 0,4 und damit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Ein Grundstück enthält zwar nur die Erweiterung eines Gartens, andererseits schlägt die Erschließungsstraße mit 100% Versiegelung zu Buche, so dass insgesamt die Einstufung des Eingriffes in Typ A gerechtfertigt ist.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes:

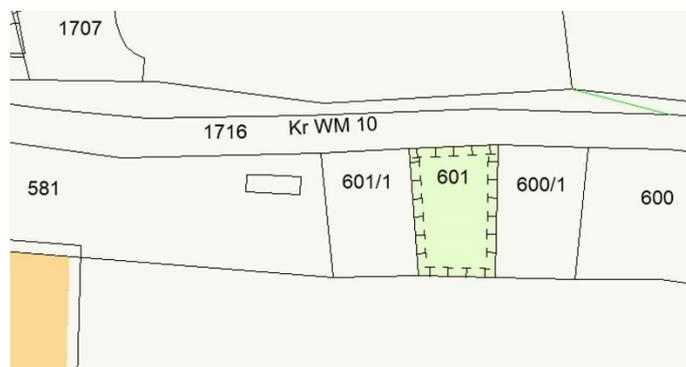
Bei einer Beeinträchtigungsintensität A I ist unter Berücksichtigung der Einstufung des Bestandes und des Eingriffes eher im unteren bis mittleren Bereich, sowie unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen ein Ausgleichsfaktor von 0,4 angemessen.

Der Ausgleichsflächenbedarf umfasst damit **1.385 qm**.

Ausgleichsmaßnahmen:

Für einen Teil des Ausgleichs steht das Grundstück Flur-Nr. 601 mit einer Fläche von 330 qm im Nahbereich der geplanten Bebauung zur Verfügung. Es handelt sich um ein Hanggrundstück mit einem dominanten Walnussbaum und wird bisher kaum gepflegt.

Entwicklungsziel ist artenreiches mageres Grünland. Hierfür ist die Fläche durch regelmäßige 2-malige Mahd mit Entfernung des Mähgutes (1. Mahd nicht vor dem 15.06.) über 5 Jahre auszuhegen. Danach sollte der Zustand überprüft werden. Bei nach wie vor höherer Wüchsigkeit ist die Pflege im selben Stil weiterzuführen, sollte sich die Wüchsigkeit deutlich verringern, kann evtl. auf eine Mahd/ Jahr reduziert werden. Als Entwicklungszeitraum werden 10 Jahre angenommen. Die Maßnahme kann mit dem Faktor 0,7 angerechnet werden. Es wird damit ein Ausgleichsbedarf von 231 qm gedeckt.



Lageplan Flur-Nr. 601 unmaßstäbl.

Der restliche Ausgleichsbedarf von 1.154 qm erfolgt auf Flur-Nr. 240, Gemarkung Etting. Es handelt sich um landwirtschaftliches Grünland westlich oberhalb des Ettinger Bachtälchens, das als FFH-Gebiet unter Schutz steht. Nördlich und westlich grenzt teilweise Fichtenwald an. Südlich befindet sich weiteres Grünland, im Osten grenzt ein Hang an, der im oberen Bereich (Anteil Flur-Nr. 240) gemäht wird, der Rest wird beweidet.

Die bodenkundliche Übersichtskarte gibt Braunerde, sowie gering verbreitete Parabraunerde über Schluff- bis Lehmkies an. Der Pflanzenbestand der Wiese deutet darauf hin, dass ein Entwicklungspotential für artenreichere Wiesen gegeben ist.

Die Ausgleichsfläche wird am östlichen Rand des Grundstückes angeordnet. Entlang des Waldrandes soll eine dreireihige Vorpflanzung mit wärmeliebenden Sträuchern und einzelnen Kleinbäumen erfolgen, der Rest der Fläche ist als extensives Grünland ohne Düngung und mit zweimaliger Mahd mit Entfernung des Mähgutes zu entwickeln. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15.06. erfolgen. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Flachlandmähwiese. Der Entwicklungszeitraum wird mit 10 Jahren angenommen.

Die Anrechenbarkeit des Waldrandes liegt bei 1,0, die der Grünlandextensivierung bei 0,7.

Für den Waldrand sind bei 40 m Länge und 6 m Breite 240 qm anzurechnen. Demnach verbleibt für das extensive Grünland ein realer Flächenbedarf von 1.305 qm. Insgesamt werden aus der Flur-Nr. 240 damit 1.545 qm Fläche benötigt.



Lageplan mit Luftbild unmaßstäblich, die Ausgleichsflächen (Waldrand und extensives Grünland) sind jeweils rot umrandet.

2.4 Prüfung von Planungsalternativen

Aufgrund des eher geringen Umgriffs der geplanten Bebauung und des vorhandenen Wegeanschlusses standen nennenswerte Planungsalternativen nicht zur Diskussion.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Zum Verfahren bei der Umweltprüfung wird auf Teil 1 – Einleitung verwiesen.

3.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist in Bezug auf die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen der §§ 42 und 62 BNatSchG zu untersuchen.

Es gibt aus den vorhandenen Lebensräumen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Außer einzelnen Ziergehölzen im westlichen Gartengrundstück sind auch keine nennenswerten Lebensräume für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie vorhanden. Durch Rodung der zu beseitigenden Gehölze im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. kann ein Eingriff in den Vogelbestand ausgeschlossen werden.

Konflikte mit dem gesetzlichen Artenschutz bestehen nicht.

3.2 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).

Die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist in einem 3-jährigen Turnus zu überprüfen und ggf. das Pflegemanagement anzupassen.

3.3 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung erlaubt die Anlage einer neuen Erschließungsstraße und Ausweitung der Wohnbebauung südlich der Escherstraße mit 3 zusätzlichen Einzelhäusern.

Maßnahmen zur Durchgrünung, Eingrünung und Minimierung der Versiegelung werden festgesetzt.

Die vorgesehene Bebauung zieht einen Eingriff in Natur und Landschaft mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit für die einzelnen Schutzgüter nach sich. Dieser kann durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.