

Gemeinde Wessobrunn

Landkreis Weilheim-Schongau

1. Änderung Einbeziehungssatzung Nr. 03

„Östliche Erweiterung Schlossbergstraße“

Umweltbericht



Stand: September 2024

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

1. Einleitung
 - 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)
 - 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
 - 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)
2. Derzeitiger Umweltzustand
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3 Schutzgut Klima/ Luft
 - 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere
 - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.6 Schutzgut Mensch
 - 2.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter
 - 2.8 Zusammenfassende Bewertung nach Leitfaden
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung
4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
5. Prüfung von Planungsalternativen
6. Zusätzliche Angaben
 - 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes
 - 6.2 Prüfung im Sinne des UVP-Gesetzes
 - 6.3 Monitoring
 - 6.4 Zusammenfassung

(Luftbild der Titelseite entnommen aus dem Bayernatlas)

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Die vorliegende Änderung der Einbeziehungssatzung soll eine geringfügige Erweiterung von Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand von Haid ermöglichen. Die Grenze des Innenbereiches wird hierfür im Bereich eines bestehenden Gartens etwas erweitert.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Der Regionalplan (Region Oberland) enthält speziell für das Planungsgebiet keine konkreten Aussagen. Es gelten die allgemeinen Ziele zum Bodenschutz und zur landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung.

Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie amtlich kartierte Biotop sind durch die Planung nicht betroffen.

Der nordwestlich gelegene Bach mit seinen naturnahen Ufersäumen ist in der Biotopkartierung enthalten und Teil des FFH-Gebiets „Moore und Wälder westlich Dießen“. Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Bachtälchen.

1.3 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.

Zur Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Bayernatlas, dem Umweltatlas Bayern und aus einer Ortseinsicht verwendet.

Für die Bewertung der Schutzgüter und Anwendung der Eingriffsregelung wird der überarbeitete Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMWBV (Dezember 2021) zugrundegelegt.

2. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

2.1 Schutzgut Boden

Die Erweiterung liegt im Bereich einer würmzeitlichen kiesigen Moräne, über der sich im Eingriffsbereich überwiegend Gleye als Bodenkomplex sowie Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde im Bereich der Ausgleichsfläche entwickelt haben. Vernässungen sind im Eingriffsbereich nicht festzustellen. Die Böden sind durch die Nutzung anthropogen überprägt. Versiegelte Flächen (im baurechtlichen Innenbereich) können keine Bodenfunktionen mehr erfüllen.

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

2.2 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, ein Bach grenzt westlich an das betreffende Flurstück an (dort nicht biotopkartiert), zum Eingriffsbereich verbleibt ein Abstand von knapp 30m. Der Grundwasserflurabstand dürfte nicht sehr hoch sein, es ist mit Schichtwasser zu rechnen.

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

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich einer Luftaustauschbahn.

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

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Der Erweiterungsbereich umfasst private Grünflächen (Rasen). Relativ nahe am Baufenster steht ein Pulk jüngerer Obstbäume, der erhalten werden kann.

Bewertung gemäß Leitfaden:
P21 Privatgärten strukturarm, 5 Wertpunkte/ qm (550 qm)

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Es handelt sich um einen Ortsrandbereich mit bestehenden Eingrünungsstrukturen, die erhalten werden sollen. Die Einsehbarkeit ist aufgrund der Lage rückwärtig eines Anwesens und bestehenden Gehölzsäumen entlang des westlichen gelegenen Baches gering.

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

2.6 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung.

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

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

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

3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Änderung der Satzung soll die Ergänzung eines Wohngebäudes angrenzend an bestehende Bebauung ermöglicht werden. Die Versiegelung führt zu einem Verlust von Lebensräumen, die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen, die Verminderung der Grundwasserneubildung sowie einen Eingriff in das Landschaftsbild.

4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

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

- Ortsrandeingrünung durch Situierung Ausgleichsfläche

Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen:

Für die Anwendung der Eingriffsregelung wird der Geltungsbereich der Einbezugssatzung ohne die Zufahrt zugrundegelegt, also 550 qm. Die Zufahrt liegt im baurechtlichen Innenbereich. Unter Annahme einer Fläche von 150 qm für das Wohngebäude ergibt sich eine GRZ von 0,27, die den Maßstab für die Eingriffsschwere bildet. Die Wertigkeit des Bestandes wird mit 5 Wertpunkten/qm angesetzt.

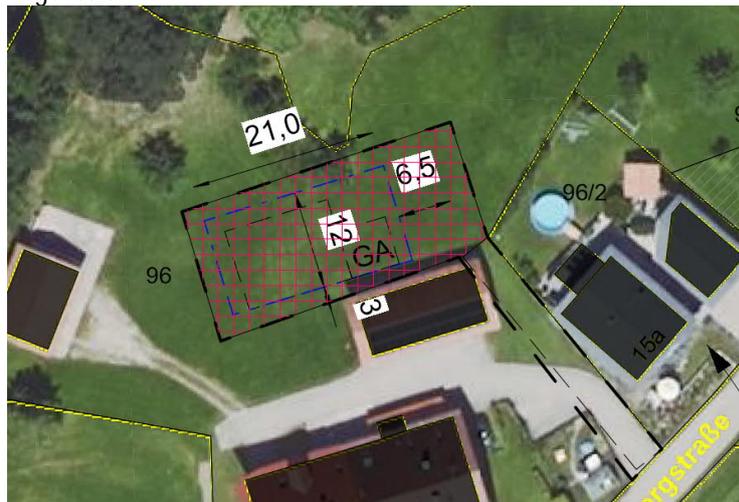


Abb. Eingriffsbereich

Der Ausgleichsbedarf ermittelt sich wie folgt:
 $550 \text{ qm} \times 5 \text{ Wertpunkte} \times 0,27 \text{ (GRZ)} = 743 \text{ Wertpunkte}$

Der Ausgleich soll nordöstlich des Eingriffsbereichs in Form einer Obstwiese erbracht werden. Der Ausgangszustand ist dort ebenfalls als P21 (strukturarmer Garten) mit 5 Wertpunkten zu bewerten. Als Zielzustand wird B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv oder extensiv genutztem Grünland mit 10 Wertpunkten angenommen. Der Ausgleichsbedarf beträgt damit ca. 150 qm. Es sind mindestens zwei Obstbäume als Halb- oder Hochstämme mit einem Mindest-Stammumfang von 8/10 cm zu pflanzen.

Die bestehende Ausgleichsfläche gemäß der Einbezugssatzung aus dem Jahr 2010 (Obstwiese) mit einer Flächengröße von 264 qm, die auf der Flur-Nr. 96/1 festgesetzt war, soll ebenfalls in den nordöstlichen Bereich des Flurstücks 96 verlagert werden. Die bereits etablierten Obstbäume sollen dorthin verpflanzt werden.

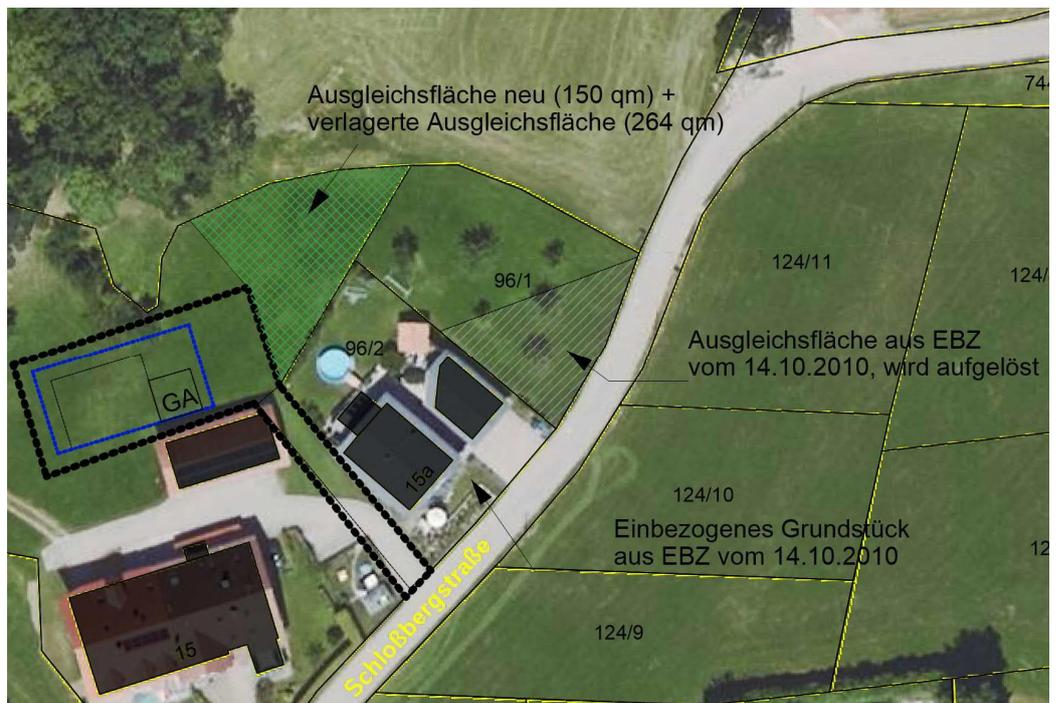


Abb. Ausgleichsfläche

5. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Es besteht ein konkret vorliegender Erweiterungsbedarf der Grundstückseigentümer. Zunächst war eine Bebauung nördlich angrenzend an die Bebauung auf Flur-Nr. 96/1 und eine teilweise Verlagerung der Ausgleichsfläche geprüft worden. Dies wurde aufgrund von Einwendungen des nahe gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs wieder verworfen und eine kompaktere Anordnung in Bezug auf die bestehende Bebauung angestrebt.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Es ist zu prüfen, inwiefern die Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG in Bezug auf die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten vereinbar ist.

Die vorgefundenen Lebensräume im Eingriffsbereich stellen keine potentiellen Habitate von geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten dar.

Sofern einzelne Bäume als potentielle Vogelhabitate durch die Maßnahmen betroffen sind, können durch die Beschränkung von Rodungen auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 29. Februar Verbots- tatbestände vermieden werden.

Es sind keine Konflikte mit dem Artenschutzrecht zu erwarten.

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

6.3 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).
Es bleiben keine Prognoseunsicherheiten bestehen, so dass ein Monitoring entbehrlich ist.

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Satzung ermöglicht eine Erweiterung des Innenbereiches am östlichen Ortsrand des Ortsteils Haid zur Errichtung eines Wohnhauses.
Die Erweiterung des Innenbereiches zieht einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich, der im Nahbereich des Eingriffs durch die Pflanzung von Obstbäumen ausgeglichen werden soll. Eine bestehende Ausgleichsfläche wird in dem Zuge verlagert.