

B E G R Ü N D U N G
(gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zur ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
„Mischgebiet an der Bahnhofstraße“
Gemeinde Wielenbach, Ortsteil Haunshofen

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Wielenbach hat am 06.10.2009 die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Mischgebiet an der Bahnhofstraße“ beschlossen.
2. Mit der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung wurde die Bögl Planungs - GmbH, Deutenhausener Str. 4, 82362 Weilheim i. OB beauftragt. Die Überprüfung der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung erfolgte durch das Büro Umwelt und Planung, Rosenheim.

B. Geplante bauliche Nutzung

1. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes gab es noch keine konkreten Bauwerber.
Mittlerweile wurde das gesamte Grundstück an einen Gewerbetreibenden verkauft.
2. Die Bebauungsplanänderung dient dazu, den Bau des geplanten Gebäudes auf der durch den Gewerbetreibenden erworbenen Grundstücksfläche zu ermöglichen.
3. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert. Lediglich das Maß der baulichen Nutzung ändert sich und die öffentliche Verkehrsfläche wird nach Osten verlegt, damit ein großes Grundstück entsteht.
4. Durch diese Änderung wird zudem sichergestellt, dass durch den Übergang vom Mischgebiet zum geplanten allgemeinen Wohngebiet im Süden, insbesondere durch die Abstufung Gewerbe- zu Wohnnutzung, die Lärmsituation entschärft wird.

C. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 0,52 ha. Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortrand des Ortsteiles Haunshofen der Gemeinde Wielenbach. Es schließt sich an eine bereits bestehende Halle, die an der westlichen Grenze des Planungsgebietes liegt, an. Geplant ist die Nutzung des Geländes als Mischgebiet mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), im nördlichen Bereich von 0,4 und im südlichen Grundstücksbereich von 0,25.

Weitere Beschreibungen des Planvorhabens, insbesondere der Festsetzungen sind den vorangegangenen Kapiteln der Begründung zu entnehmen.

Laut Regionalplan soll im gewerblichen Siedlungsbereich die organische Siedlungsentwicklung der 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 sind.

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

Neben den allgemeinen Gesetzen, wie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Immissionsgesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall die fachlichen Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes, in der Form, in der sie im Flächennutzungsplan der Gemeinde enthalten sind beachtet.

So soll laut Regionalplan die Gemeinde im Rahmen der Ortsentwicklung nur für den örtlichen Bedarf Bauland zur Verfügung stellen. Neu anzusiedelnde Betriebe sollen einer wohnortnahen Versorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt.

Im Landschaftsplan sind für den Vorhabensraum keine Zielsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten. Die Bahnhofstraße ist allerdings als Radroute ausgewiesen.

In der Voruntersuchung zur Bebaubarkeit des Grundstückes, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung erstellt wurde, ist das Planungsgebiet in die Empfindlichkeitsstufe I (geringe Bedeutung) bis Stufe II (mittlere Bedeutung) gegenüber Naturhaushalt und Landschaft eingestuft.

1. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, während der Bauzeit und während des Betriebs.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit `Drumlinlandschaft um Haunshofen und Bauerbach` in einer Niederung zwischen den Drumlins. Laut Landschaftsplan sind die Niederungen zwischen den Drumlins mit Torf bedeckt. Bei Aufgrabungen im Grundstück zeigte sich, dass bei den Böden im Planungsgebiet in den oberflächennahen Bereichen überwiegend nicht tragfähige Böden vorherrschen. Über feinkörnigem wasserstauendem Grundmoränenmaterial (hauptsächlich Tonschichten) liegt Torf mit einer Mächtigkeit bis zu 3 Meter.

Eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser ist laut Landschaftsplan bei den genannten Bodenverhältnissen bedingt möglich.

Nach den Angaben des Landschaftsplanes handelt es sich bei dem Standort, wegen der Lage in einer torfbedeckten Niederung der Drumlinlandschaft, um eine landwirtschaftliche Fläche mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen.

Die Wertigkeit, im Hinblick auf die landwirtschaftliche Eignung der Fläche ist als niedrig einzustufen. Um überhaupt einen landwirtschaftlichen Nutzen aus dem Boden ziehen zu können wurden die Flächen durch ein Drainagesystem entwässert.

Vom naturschutzfachlichen Standpunkt aus sind Torfböden grundsätzlich als selten und gefährdet einzustufen.

Der Boden ist bisher unversiegelt, kann also seine Funktionen wie Produktionsstandort, Puffer, Filter Lebensraum für Bodenlebewesen etc. uneingeschränkt erfüllen.

Auswirkungen:

Durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greift das Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet.

Zudem ist das feinkörnige Grundmoränenmaterial und die Torfe nicht dazu geeignet Bauwerkslasten aufzunehmen. Die Böden müssen daher voraussichtlich vollständig ausgetauscht und gegen eine Kiesschüttung ersetzt werden.

Während der Bauphase können weiterhin auch später unversiegelte Flächen als Arbeitsstreifen, sowie als Flächen für Boden- und Materiallagerungen in Anspruch genommen werden, d.h. durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten. Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Durch die Wohnnutzung im Südteil entstehen voraussichtlich keine weiteren betriebsbedingten Belastungen.

Durch die Gewerbenutzung im Norden können betriebsbedingte Belastungen aufgrund des LKW- Verkehrs (Belastung des Bodens mit Schadstoffen und Stäuben) entstehen.

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen (s.u.), wie die Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsstraße) können die Auswirkungen leicht reduzieren.

Ergebnis:

Aufgrund der entstehenden Versiegelungen und vor allem wegen des erforderlichen großmaßstäblichen Bodenaustausches sind hohe erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung:

An der nordöstlichen Ecke des geplanten Baugebietes tritt ein kleiner, ca. 1,5 m breiter Bachlauf aus einer Verrohrung aus. Der Bach verläuft an der gesamten Ostgrenze des Planungsgebietes unterirdisch. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bei der Bestandsaufnahme vor Ort wurde in Ausbaggerungen stehendes Wasser ab rd. 0,80 m unter Ansatz festgestellt. Ob es sich dabei um Grundwasser handelt kann nicht sicher festgestellt werden. Es ist jedoch eher anzunehmen, dass es sich um in der Torfschicht gespeichertes Oberflächenwasser handelt.

Die unter der Wiese verlaufenden Dränagen werden in den oben beschriebenen verrohrten Bach auf der Ostgrenze eingeleitet.

Vor der Erstellung von Dränagen und Gräben dürften hier Wasserstände bis zur Geländeoberkante möglich gewesen sein.

Auswirkungen:

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Versickerung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

Laut mündlicher Aussagen vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim weist der Boden im Planungsgebiet jedoch eine sehr schlechte Versickerungsfähigkeit für anfallendes Oberflächenwasser auf.

Um eine Versickerung des Oberflächenwassers, auch nach Starkregenereignissen garantieren zu können, sind technische Vorkehrungen wie unterirdische Speichersysteme einzuplanen. Das anfallende Oberflächenwasser muss dann in einen Vorfluter eingeleitet werden (Bach an der Ostgrenze).

Eine Gefährdung des Grundwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) ist als gering anzusehen, da der Grundwasserkörper durch die tonhaltige Grundmoränenschicht abgedeckt wird.

Allerdings stellt der Betrieb des Fuhrunternehmens eine gewisse Gefahr für das Oberflächenwasser dar, da ein Großteil des anfallenden Oberflächenwassers nicht versickert, sondern über ein Rückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf in den als Vorfluter dienenden Bach an der Ostgrenze des Planungsgebietes eingeleitet wird.

Ergebnis:

Aufgrund der Eingriffe in den wasserspeichernden Torfboden durch Bodenaustauschmaßnahmen sind hohe erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt laut Aussage des Landschaftsplanes im klimatisch rauheren Bereich des Gemeindegebietes.

Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis Nordwest. Durch die ausgeräumte Landschaft ist die Lage windexponiert.

Die betroffene Fläche hat eine gewisse Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Durch den im Osten angrenzenden Drumlin ist damit zu rechnen, dass die Kaltluft in Richtung Westen zum Wohngebiet hin abfließt. Gesicherte Angaben dazu gibt es jedoch nicht. Die Fläche liegt jedoch nicht in einem wichtigen Kaltluftentstehungs- oder -abflussgebiet.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben kommt es während der Bauphase zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung der Anlieger.

Durch die teilweise Versiegelung der Fläche ist die Bildung von Kaltluft eingeschränkt.

Ergebnis:

Es sind für das Schutzgut Klima / Luft nur Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Beschreibung und Bewertung:

Die betroffene Fläche wird im Moment als intensive Grünlandfläche genutzt. Entlang der Bahnhofstraße am Nordostrand des Planungsgebietes auf der nördlichen Straßenseite stehen 2 große landschaftsprägende Birken. Laut Landschaftsplan setzt sich die Baumreihe außerhalb des B-Plan Bereiches nach Osten entlang der Straße fort. Am südwestlichen Rand des Planungsgebietes grenzt eine Feldhecke aus einheimischen Sträuchern an.

Der oben erwähnte Bachlauf am Ostrand des Planungsgebietes tritt an der Nordseite der Bahnhofstraße aus einer Verrohrung aus. Er wird an seinen Böschungen von einem schmalen Mädesüß- Hochstaudensaum begleitet, uferbegleitender Baum- und Strauchbewuchs ist nicht vorhanden.

Aussagen zu vorhandenen Tierarten sind im Landschaftsplan nicht enthalten. Aufgrund der intensiven Nutzung der angrenzenden Flächen sind außergewöhnliche Artenvorkommen jedoch nicht zu erwarten, allerdings dient die Feldhecke wahrscheinlich als Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Auswirkungen:

Negative Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt des Planungsgebietes sind durch die Bauphase und die „Nutzung“ des Mischgebietes nicht zu erwarten.

Der Verlust des Lebensraumes für Bodenlebewesen ist bereits beim Schutzgut Boden berücksichtigt worden.

Die im Südwesten angrenzende Feldhecke wird voraussichtlich nicht durch die Baumaßnahme beeinflusst, da sie sich außerhalb des Baugebietes befindet.

Durch die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist an dieser Stelle sogar mit einer Verbesserung für dieses Schutzgut zu rechnen.

Ergebnis:

Es sind für das Schutzgut Pflanzen / Tiere nur Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der im Landschaftsplan als Bereich mit vielfältigem, reich strukturierten Landschaftsbild eingestuft wird. Die bestehende ausgefranste Wohnbebauung und die an das Plangebiet angrenzende vorhandene Halle wirkt sich durch die großmaßstäblichen Gebäudeformen und geringe Begrünung negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Die vorhandenen Einzelbäume außerhalb des Planungsgebietes und der Drumlin im Osten, sowie der weiter entfernte Fisselberg prägen das Landschaftsbild. Der kleine Bachlauf mit seinem schmalen Hochstaudensaum am Nordostrand des Plangebietes hat jedoch nur wenig Bedeutung für das Landschaftsbild in diesem Bereich.

Auswirkungen:

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc.

Durch das Mischgebiet selbst wird das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt, es kann voraussichtlich sogar eine Verbesserung für dieses Schutzgut erreicht werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind durch die vorgesehene Baumaßnahme nur Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung:

An das geplante Baugebiet grenzt im Westen eine Gewerbehalle mit Wohnhaus an, an der nordwestlichen Ecke befindet sich auf der Nordseite der Bahnhofstraße ein Bauernhof.

Durch die bestehende Erschließungsstraße (Bahnhofsstraße) ist ein gewisses Verkehrsaufkommen vorhanden, das jedoch zu keinen größeren Belastungen der Anwohner führt.

Die Flächen rund um das Planungsgebiet weisen keine besonders hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung auf, allerdings ist im Landschaftsplan die Bahnhofsstraße als Radroute (siehe Themenkarte Erholung) dargestellt.

Auswirkungen:

Für das Wohnumfeld der in der Nähe des Bauvorhabens wohnenden Menschen ergeben sich gewisse Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen vor allem während der Bauzeit.

Durch die spätere Gewerbenutzung, vor allem durch den zu erwartenden zunehmenden LKW- Verkehr durch die Ansiedlung des Fuhrunternehmens ist mit einer gewissen Beeinträchtigung durch Lärm und Abgasimmissionen zu rechnen. An der Bahnhofsstraße wird zunehmenden Verkehrsaufkommen zu rechnen sein. Genauere Aussagen sind jedoch wegen fehlender Lärmwerte nicht zu treffen. Die Erholungseignung des Gebietes ist von der Maßnahme nicht betroffen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind durch die vorgesehene Baumaßnahme Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Bewertung:

Im direkten Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Projektes wäre die Fläche weiter durch eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese bestanden.

Das Schutzgut Boden und Wasser wäre nicht durch Bodenaustauschmaßnahmen, Versiegelungen und Flächeninanspruchnahme betroffen.

Das bisherige Orts- und Landschaftsbild bliebe weiterhin so bestehen.

Nachteilige Veränderungen des Wohnumfeldes der dort lebenden Menschen, wie Zunahme von Lärm- Staub und Abgasimmissionen durch den Bau und Anlagebetrieb würden entfallen.

Der verrohrte Bachlauf im Osten würde keine Aufwertung durch Öffnen der Verrohrung und Bepflanzung seiner Uferbereiche erfahren und die Bedingungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere würde somit nicht verbessert.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB
- Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in zukünftigen Grünflächen und Gärten, soweit möglich
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, LKW- Waschplatz, Erschließungsflächen).
PKW - Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, LKW- Waschplatz, Erschließungsflächen). PKW - Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.
- Bei einem Starkregenfall anfallendes Oberflächenwasser muss wg. der schlechten Versickerungsleistung der Böden gespeichert werden (Zisternen oder andere technische Vorkehrungen) und dann verzögert in den vorhandenen Bachlauf im Osten des Planungsgebietes und in die dortige herzustellende Versickerungsmulde eingeleitet werden.
Nur so ist eine Oberflächenwasser- Versickerung möglich.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam)
- Partielle Fassadenbegrünung (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere

- Neupflanzung von Bäumen entlang der Bahnhofstraße (Birkenreihe) und der Erschließungsstraße im Plangebiet
- Zäune dürfen nur ohne Sockel angelegt werden, damit Tierwanderungen möglich sind
- Die großzügigen Grünflächen im Osten und Süden des Plangebietes werden mit einheimischen, blütenreichen Bäumen und Sträuchern bepflanzt, ihre Randbereiche und die Umgebung des Versickerungsbeckens werden mit kräuterreichem Magerrasensaatgut eingesät und extensiv gepflegt.
Es darf nur autochthones Pflanzgut verwendet werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Neupflanzung von Bäumen entlang der Bahnhofstraße (Birkenreihe) und der Erschließungsstraße im Plangebiet
- Partielle Fassadenbegrünung an den Gebäuden
- Die Ortsrandeingrünung im Osten und die Bepflanzung eines 5m breiten Grünstreifens im Süden des Plangebietes dienen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes
Im Bereich der Ortsrandeingrünung darf nur autochthones Pflanzgut verwendet werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch

Es sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für dieses Schutzgut vorgesehen.

4.2 Ausgleichsmaßnahme

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

- a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung (ohne bestehende Erschließungsstraße)

Intensiv genutzte Grünlandfläche (ca. 4.908 m²)

Kategorie I

- b) Einstufung des Plangebietes entsprechend Planung Bebauungsplan

Auf der nördlichen Fläche des zukünftigen Mischgebietes ist eine Bebauung mit **hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad** geplant (GRZ 0,4). Dies entspricht **Typ A**. Auf der südlichen Fläche ist eine Bebauung mit **niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad** geplant (GRZ 0,25). Dies entspricht **Typ B**.

- c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs

Laut Matrix im Leitfaden der LfU ist für die nördliche Fläche nach Kat. I das Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden

Laut Matrix im Leitfaden der LfU ist für die südliche Fläche nach Kat. I das Feld B I mit einem Kompensationsfaktor von **0,2 - 0,5** anzuwenden

Obwohl beim nördlichen Bereich eine geringfügige Erhöhung der GRZ stattgefunden hat, wird für die gesamte betroffene Fläche weiterhin ein Kompensationsfaktor von **0,4** angesetzt. Begründet wird dies durch die Rücknahme der GRZ im südlichen Bereich auf 0,25 und durch die Anlage großzügiger bepflanzter Grünflächen im Süden und Osten (dort mit Versickerungsmulde), die in der Gesamtfläche mit dem Faktor 0,4 mitgerechnet wurden!

Fläche Feld A I und B I	$4.908 \text{ m}^2 \times 0,4 =$	1.963 m²
-------------------------	----------------------------------	----------------------------

Gesamtausgleichsverpflichtung

1.963 m²

- d) Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Um keine privaten und mehrere kleine Flächen als Ausgleich heranzuziehen soll der Ausgleich für den B- Plan nun komplett extern erfolgen.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird in zwei Teilflächen unterteilt.

Die schon bisher extern gelegene Ausgleichsfläche von 1.109 m² (1963 m² - 854 m² (bisher im B- Plan Gebiet ausgeglichen) = 1.109 m²) wird folgendermaßen beschrieben:

Teilfläche 1:

Die 1.109 m² gleicht die Gemeinde auf einem Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 3720, auf der Gemarkung der Stadt Weilheim aus. Die Gemeinde hat das gesamte Grundstück mit insgesamt ca. 6.220 m² erworben.

Ein Teil dieser Fläche im Norden wurde bereits als Ausgleichsfläche für ein früheres Bauvorhaben verwendet.

Vom noch übrigen Flächenteil von 4.710 m² wird nun der benötigte Ausgleichsbedarf von 1.109 m² abgebucht

Die Ausgleichsfläche, die direkt an der Grenze zwischen Wielenbach und Weilheim liegt, ist im Pflegeplan „Weilheimer Moos“ enthalten. Dort ist die Fläche als nitrophytenreiches Grünland gekennzeichnet.

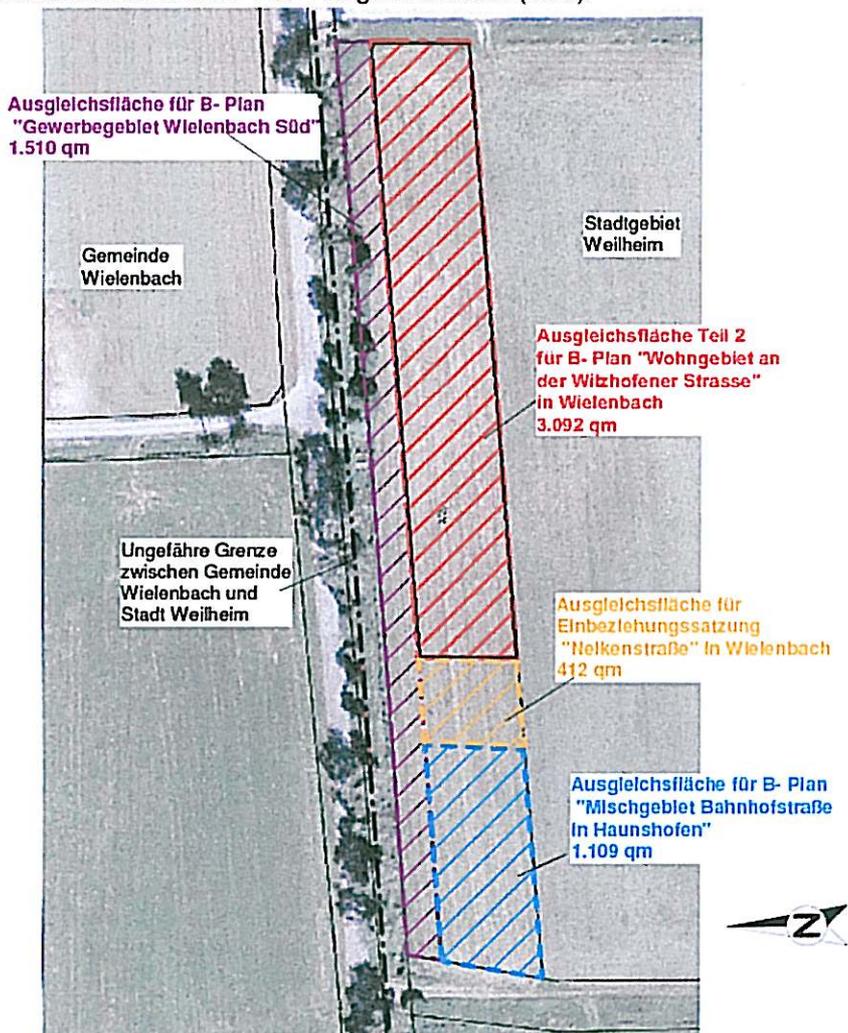
Nördlich der bereits verwendeten Ausgleichsfläche verläuft ein schmaler wasserführender Graben, der von einem lockeren Gehölz- und Hochstaudensaum begleitet wird. Die nun für das vorliegende Bauvorhaben benötigte Fläche schließt sich im Südwesten an die bestehende Ausgleichsfläche an.

Eine starke Ausmagerung ist vordringlich, damit die Fläche innerhalb der nächsten 5 Jahre einen ökologischen Wert erhalten kann.

Das heißt, eine 3-4 schürige Mahd im Jahr, mit Abfuhr des Mähgutes und keine weitere Düngung sind die wichtigsten Ausgleichsmaßnahmen, die nach dem Erwerb der Fläche getroffen werden müssen. Nach 5 Jahren kann die Fläche 2 mal jährlich gemäht werden, keine Düngung darf mehr erfolgen, das Mähgut muss auch weiterhin abgefahren werden.

Das Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte Feuchtwiese

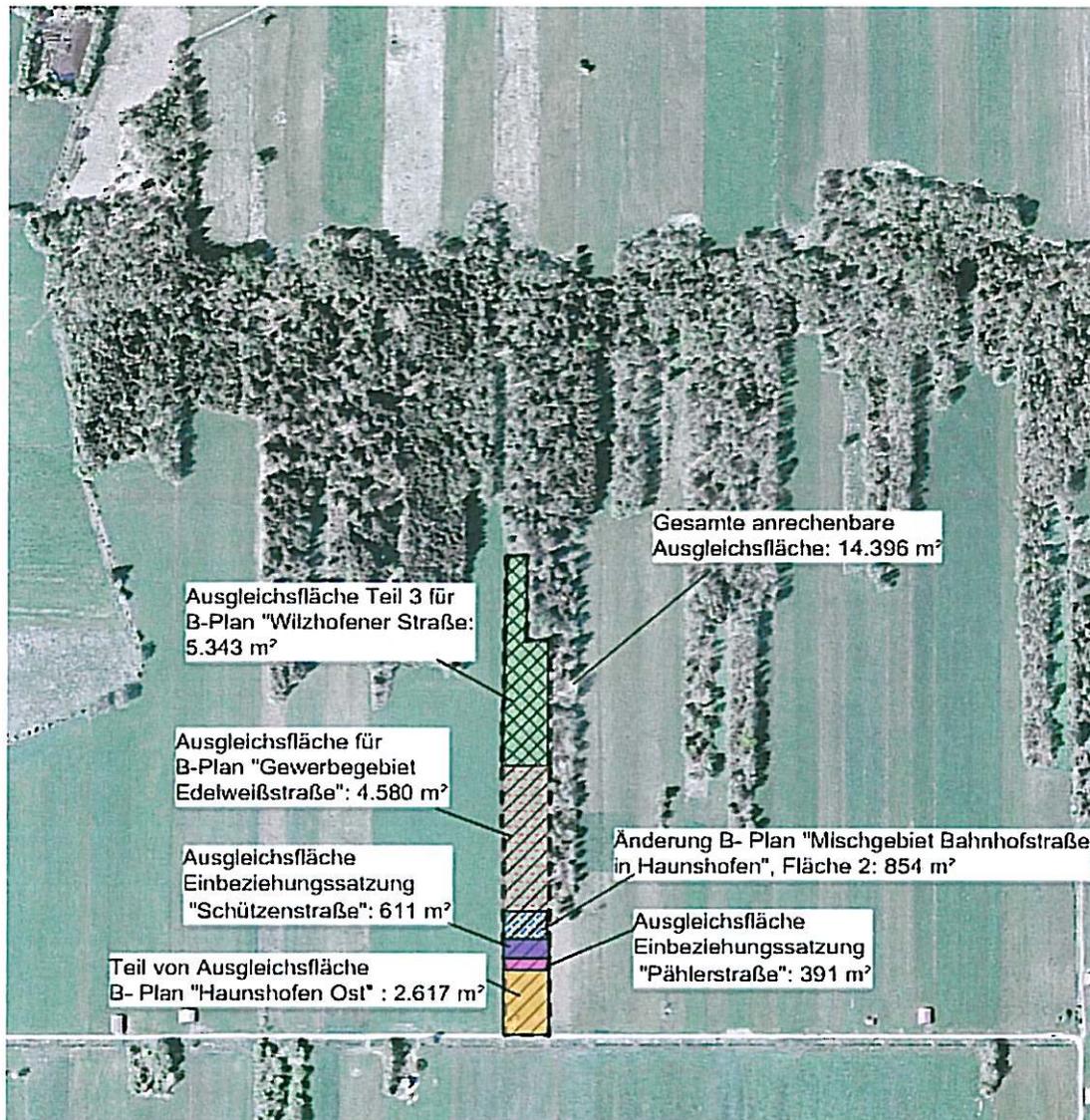
Kartenausschnitt der Teil- Ausgleichsfläche (blau):



Teilfläche 2:

Die vormalig im B-Plan Gebiet liegenden beiden Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 854 m² werden nun in eine Ausgleichsmaßnahme zusammengefasst und ebenfalls extern ausgeglichen.

Kartenausschnitt der Teil- Ausgleichsfläche (hellblau schraffiert):



Die vorgesehene Teil- Ausgleichsfläche liegt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1115/0, Gemarkung Wielenbach, welches die Gemeinde Wielenbach für Ausgleichszwecke erworben hat. Die Fläche liegt in einem Vogelschutzgebiet der EU. Die Fläche wurde im Ausgleichskonzept der Gemeinde Wielenbach (8.7.2010, ergänzt am 12.01.2011) beschrieben und ist als Ausgleichsfläche bereits von der Unteren Naturschutzbehörde besichtigt und anerkannt worden.

Um die Fläche für die geschützten Vogelarten aufzuwerten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Keine Pflanzungen, Offenhaltung der Fläche durch 1-2 malige Mahd im Jahr. Das Mahdgut kann als Heu genutzt werden

Anlage von 3-4 kleineren Geländekuhlen mit einer max. Tiefe von ca. 0,40 m.

In den Geländesenken kann sich das Niederschlagswasser ansammeln und langsam versickern. Die Kuhlen sind also als wechselfeuchte Flächen gedacht, die ebenfalls mitgemäht werden sollten.

Die gesamte anrechenbare Fläche des Grundstückes beträgt 14.396 m².
Mittlerweile ist auch hier die komplette Fläche für verschiedene Bebauungspläne verbucht (Stand Januar 2011).

e) Zuordnung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahme 1 auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 3720, auf der Gemarkung der Stadt Weilheim wird dem Eingriffsgrundstück auf einer Teilfläche der Flurnummer 533 zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahme 2 auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 1115/0, Gemeinde und Gemarkung Wielenbach wird ebenfalls dem Eingriffsgrundstück auf einer Teilfläche der Flurnummer 533 zugeordnet.

Der Eingriff verteilt sich wie folgt:

Von der durch die Baumaßnahme betroffenen Fläche von 4.908 m² (ohne bestehende Erschließungsstraße) entfallen 353 m² auf die Erschließung durch Straßen und 4.555 m² entfallen auf das restliche Baugebiet.

Für die Erschließung ist demnach eine Ausgleichsfläche von .141 m² (gerundet) erforderlich. Für das übrige Baugebiet ist eine Ausgleichsfläche von 1.822 m² (gerundet) erforderlich.

Dem Eingriff durch die Erschließung wird ein Teil der Ausgleichsfläche, genau 141 m² zugerechnet.

Der Eingriff, der durch das übrige Baugebiet erfolgt findet auf der restlichen Ausgleichsfläche, genau 1.822 m² statt.

f) Kosten

Die Gemeinde Wielenbach wird die Kosten der Ausgleichsmaßnahme mittels Kostenerstattung durch die Eigentümer der Eingriffsgrundstücke refinanzieren.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Vorprüfung über geeignete Entwicklungsflächen in der Gemeinde Wielenbach erfolgte bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung.

Es fand eine „Siedlungsbewertung im Rahmen des Landschaftsplanes Wielenbach“ statt, deren Ergebnisse in den rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen wurden. Nach diesen Aussagen ist die untersuchte Fläche gut für eine Mischgebietsentwicklung in der Gemeinde geeignet

Eine andere Erschließung des Baugebietes ist wegen der Zufahrt von der Bahnhofsstraße und wegen der geringen Grundstücksbreite nicht möglich.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) verwendet.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurde der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) herangezogen.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal – argumentative Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan der Gemeinde, sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Einschätzungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser, sowie Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens basieren auf mündlichen Aussagen der zuständigen Mitarbeiter beim Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Besprechung vom 5.12.07 mit Herrn Gattung und Frau Kubetschka) sowie einer vorhandenen Aufgrabung im Bereich des Planungsgebietes zur Zeit der Bestandsaufnahme am 25.09.2007.

Kenntnislücken bestehen hinsichtlich der genauen Versickerungsfähigkeit der Böden, sowie zu den tatsächlichen Grundwasserverhältnissen im Bearbeitungsgebiet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Unerwartet können aufgrund der differenzierten Bodenverhältnisse dann Folgeeffekte eintreten, wenn die Versickerungsleistung der Böden im Baugebiet und in den geplanten Rückhalteeinrichtungen und der Versickerungsmulde nicht den Erwartungen entsprechen.

Die Entwässerungsleistung und der Zustand der vorhandenen Drainagen in den angrenzenden Wiesen kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt schlecht eingeschätzt werden. Es ist von daher nicht vorauszusehen, ob der als Vorfluter für die Oberflächenabwässer geplante Bach im Osten genügend Kapazitäten aufweist um zu den Drainwässern der umliegenden Wiesen auch alle anfallenden Oberflächenwasser im Baugebiet aufzunehmen, auch wenn eine gedrosselte Ableitung erfolgt.

Aus diesem Grund ist die Versickerungsleistung der geplanten Rückhaltesysteme alle 2 Jahre auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Auf den geplanten Grünflächen im Süden und Osten des Plangebietes soll nach einer Frist von 2 Jahren eine Kontrolle der erfolgten Baum- und Strauchpflanzungen durchgeführt werden. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Weiterhin sollte auf den externen Ausgleichsflächen nach einer Frist von 4 – 5 Jahren überprüft werden, ob das jeweilige Entwicklungsziel der Flächen erreicht wurde. Bei Bedarf müssen die notwendigen Pflegemaßnahmen nach Angabe der UNB angepasst werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Mischgebiet mit einer Größe von 0,52 ha. Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortrand des Ortsteiles Haunshofen der Gemeinde Wielenbach.

Die Fläche wird momentan als intensive Grünlandfläche genutzt, es handelt sich um einen Standort mit Torfböden, der zur besseren Nutzbarkeit drainiert wurde.

Für die bauliche Entwicklung des Gebietes sind vergleichsweise große Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Dies liegt vor allem daran, dass es sich um einen Standort mit schwierigen Bodenverhältnissen handelt, wodurch größere Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich sind.

Dementsprechend ergeben sich die größten Eingriffe für das Schutzgut Boden.

Das Schutzgut Wasser wird aufgrund des schlechten Versickerungsvermögens der vorhandenen Böden ebenfalls stark belastet.

Das Schutzgut Mensch (Lärm) ist mit mittlerer Erheblichkeit belastet.

Wenig belastet werden die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild, Pflanzen / Tiere und Klima / Luft, wobei kleinere lokalklimatische Effekte zum gegenwärtigen Zeitpunkt schlecht beurteilt werden können.

Die folgende Tabelle fasst die Betroffenheit der Schutzgüter noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubed. Auswirkung	Anlagebed. Auswirkung	Betriebbed. Auswirkung	Ergebnis bez. auf die Erheblichkeit
Boden	hoch	mittel	mittel	hoch
Wasser / Oberflächengewässer	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser / Grundwasser	keine	keine	keine	keine
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Pflanzen / Tiere	gering	gering	gering	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	mittel	gering	mittel	mittel
Mensch / Erholung	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter teilweise verringert werden.

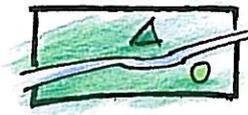
Wie unter Punkt 4.1 dargestellt werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorgesehen.

Unter anderem werden großzügige Grünflächen im Osten und Süden des Plangebietes angelegt, die mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Randbereiche der Pflanzungen und die Umgebung des Versickerungsbeckens werden mit kräuterreichem Magerrasensaatgut eingesät und extensiv gepflegt.

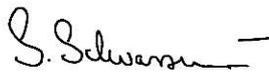
Die unter Punkt 4.2. bezeichneten, demnach verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Berechnung und Beschreibung kompensiert.

Die Ausgleichsmaßnahmenplanung wurde im Januar 2011 geändert.

Auftragnehmer:



Umwelt und Planung
 S. Schwarzmann
 J. Schneider
 Landschaftsarchitekten
 Kaiserstraße 28
 83022 Rosenheim
 Tel.: 08031-220 51 84
info@umweltundplanung.de

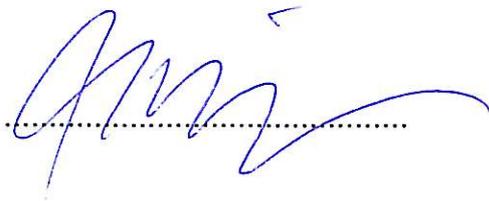


Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann, ergänzt: Januar 2011, Januar 2012

Aufgestellt:

Weilheim, den 12. April 2010
Bögl Planungs-GmbH
Deutenhausener Straße 4
82362 Weilheim


.....

Gemeinde Wielenbach

Wielenbach, den 12. April 2010


.....
Steigenberger
Erster Bürgermeister

