

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET „HAUNSHOFEN WETTERSTEINSTRASSE“, GEMEINDE WIELENBACH

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Januar 2020



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Wielenbach durch



Inhalt

1. Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	2
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	2
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	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 (Pos. 2 b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	5
2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)	5
2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)	5
2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)	6
2.3.4 Veränderung des lokalen Klimas (anlagebedingt)	6
2.3.5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung (anlagebedingt)	6
2.3.6 Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern (anlagebedingt)	6
2.3.7 Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Immissionen (betriebsbedingt)	6
2.3.8 Wechselwirkungen	6
3. Artenschutzrechtliche Prüfung	6
4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	7
5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	8
6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	8
7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	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 : 1.500

Karte 2: Grundzüge der Planung - Bewertung der Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 1.500

Ausgleichsfläche: Lageplan Ökokontofläche Mauserfilz

1. Einleitung

Die Gemeinde Wielenbach beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan „Haunshofen Wettersteinstraße“ die planerischen Voraussetzungen für Dorfgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet im Anschluss an die bestehende Bebauung zu schaffen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,63 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Haunshofen Wettersteinstraße“ verfolgt die Gemeinde Wielenbach das Ziel, Wirtschafts- und Wohnraum für die nachwachsende Bevölkerung im ländlich geprägten Ortsteil Haunshofen zu schaffen. Daher wird im Norden im Anschluss an einen landwirtschaftlichen Betrieb Dorfgebiet und im Süden Wohngebiet ausgewiesen. In Bezug auf die weiteren Inhalte und detaillierten Ziele des Bebauungsplanes wird auf die Darlegungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Der Flächennutzungsplan wurde mit Blick auf die vorliegende Planung bereits entsprechend geändert (vgl. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wielenbach).

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

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 des Luftbildes und einer Bodenreferenzkartierung, durchgeführt im Mai 2019 ist festzustellen, dass der überwiegende Teil des Plangebietes als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (artenarmes Grünland, geringe Bedeutung für Natur und Landschaft) zu bewerten ist. Darin eingestreut sind junge bis mittelalte Obstbäume (mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft), die im Zentrum des Planbereiches einen flächigen Streuobstbestand bilden. Darüber hinaus findet sich im Westen an der der Wettersteinstraße eine teils gekappte Fichtenhecke. Einzelne Obstbäume (mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft) stehen an der Grenze des Planbereiches zur bestehenden Bebauung und werden, sofern möglich erhalten. Im Norden des Planbereiches findet sich ein Wirtschaftsgebäude, welches über einen Schotterweg erschlossen ist (ohne bzw. geringe Bedeutung für Natur und Landschaft).

Fotodokumentation:

Foto oben linke Seite: Intensiv genutztes Grünland. Am linken Bildrand befindet sich ein Walnussbaum, der zusammen mit den benachbarten Obstbäumen als Streuobstbestand kartiert wurde. Foto oben rechte Seite: Fichtenhecke und Schotterweg, der zu einem Wirtschaftsgebäude führt.



Foto oben linke Seite: Blick auf den Streuobstbestand. Foto oben rechte Seite: Blick auf das im Planbereich vorhandenen Wirtschaftsgebäude.

Boden und Geologie:

Die Übersichtsbodenkarte M 1: 25.000 des Bodeninformationssystems Bayern weist den größten Teil des Planbereiches (Osten und zentraler Bereich) der Einheit 30 a „Braunerde und Parabraunerde“ zugehörend aus. Im Westen wird zudem die Einheit 68 Bodenkomplexe mit Gleyen aus verschiedenen Bodenarten dargestellt. Vor Ort sind im Bereich der nahe der Wettersteinstraße liegenden Vertiefung jedoch keine Anzeichen für Vernässung zu sehen. Auch der Sickertest des Ing-Büros für Abwassertechnik Wagner (Altenstadt vom 12.03.2019) bestätigt bis mindestens in 2,8m Tiefe unter Geländeoberfläche kein Grundwasser.

Insgesamt ist der Boden durch eine intensive Kultivierung (Grünland) anthropogen überprägt. Gemäß dem Leitfaden kommt den Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) zu.

Wasser:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Vor Ort sind im Bereich der nahe der Wettersteinstraße liegenden Vertiefung keine Anzeichen für Vernässung zu sehen. Dass das Grundwasser oberflächenfern ansteht, wird durch den Sickertest des Ing-Büros für Abwassertechnik Wagner (Altenstadt vom 12.03.2019) bestätigt.

Im Planbereich ist in Hinblick auf das Schutzgut Wasser von einer mittleren Bedeutung (Kategorie II) auszugehen.

Klima und Luft:

Landwirtschaftliche Nutzflächen stellen grundsätzlich Kaltluftentstehungsgebiete, denen in der ländlich geprägten Gemeinde keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Klima zukommt. Das Plangebiet ist für das Schutzgut Klima von geringer Bedeutung (Kategorie I).

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Charakteristisch und prägend sind Obstbäume, die den Ortsrand gestalten. Als Ortsrandbereich mit eingewachsenem Baumbestand kommt den Ostbaumbeständen eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Schutzgut	Intensiv genutztes Grünland	Streuobstbestand, Einzelbäume	Fichtenhecke	Schotterweg
Pflanzen und Tiere	Gering	Mittel	Mittel	Gering
Boden	Mittel	Mittel	Mittel	Gering
Wasser	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Klima/Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Landschaftsbild/Erholung	Gering	Mittel	Gering	Gering
Gesamtbewertung	Geringe Bedeutung	Mittlere Bedeutung	Mittlere Bedeutung	Geringe Bedeutung

Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Die nächstgelegenen Baudenkmäler liegen innerorts (z. B. Kirche).

Mensch:

Mit der Erweiterung der bestehenden Bebauung in Richtung Wettersteinstraße ist eine unerhebliche Mehrung des Verkehrs verbunden. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt in einem Bereich, in dem Gerüche durch die nördlich gelegene Landwirtschaft auftreten können. Hierzu wurde eine Immissionsprognose für Gerüche, Bericht Nr. M134388/01 durch die Fa. Müller-BBM durchgeführt.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs (vgl. Karte 2)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Haunshofen Wettersteinstraße wird die bestehende Wohnbebauung der Ortslage nach Süden und Westen in Form eines Dorfgebietes (GRZ 0,25) und allgemeinen Wohngebietes (GRZ 0,25) maßvoll erweitert. Die Erweiterungsflächen sind umlaufend mit privaten Grünflächen eingegrünt. Soweit möglich wird vorhandener Baumbestand (vgl. vorliegenden B-Plan) erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.

Gemäß dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) ist das Plangebiet dem Typ B „Gebiet mit niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet (GRZ ≤ 0,35).

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2 b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

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	Veränderung des lokalen Klimas	○	●	○
Landschaftsbild / Erholung	2.3.5	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung	○	●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern	○	○	○
Mensch	2.3.7	Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Immissionen; Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben	○	○	○
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.8	Wechselwirkungen	○	○	○

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Die vorliegende Bebauungsplanung ermöglicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Überbauung und Umnutzung von bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die zentral gelegene Streuobstwiese im nicht erhalten werden kann. Mit der Flächenversiegelung und Umnutzung gehen Lebensräume von geringer (Grünland) und mittlerer (Streuobstbestand) Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Mit der Überbauung geht ein Verlust an fruchtbaren, landwirtschaftlich genutzten Böden einher. Bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25, der zulässigen

50%igen Überschreitung durch Nebenanlagen und der geplanten Erschließung ist mit einer Flächenbeanspruchung von ca. 2.870 m² Fläche auszugehen. Während mit der Überbauung ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einhergeht, erfolgt eine Minderung der Funktionsausprägung bei Umnutzung des Bodens im Bereich der nicht versiegelten Nebenflächen.

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. Gemindert wird diese nachteilige Auswirkung durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung sowie durch die Festsetzung, dass Zufahrten und Zuwegungen wasserdurchlässig auszubilden sind.

2.3.4 Veränderung des lokalen Klimas (anlagebedingt)

Mit der Bebauungsplanung gehen bei Realisierung der Planung klimawirksame Flächen verloren. Der Verlust der als Kaltluftentstehungsflächen wirkenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Bezug auf das lokale Klima als geringe Beeinträchtigung zu werten.

2.3.5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung (anlagebedingt)

Mit der Bebauung im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung gehen vegetationsbestandene Flächen verloren. Der für das Landschaftsbild in Ortsrandlage prägende Obstbaumbestand kann nur teilweise erhalten werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass durch die verpflichtend festgesetzten Neupflanzungen sichergestellt ist, dass auch das neue Baugebiet mit Gehölzen in die Landschaft eingebunden ist, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gering.

2.3.6 Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern (anlagebedingt)

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.7 Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Immissionen, Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben (betriebsbedingt)

Mit der Erweiterung der Wohnbebauung ist eine geringfügige Mehrung des Kfz-Verkehrs und der davon ausgehenden Immissionen verbunden. Die Mehrung des Verkehrs und der Immissionen ist für das Schutzgut Mensch als unerheblich anzusehen. Im Norden schließt ein landwirtschaftlicher Betrieb an den Planbereich an. Die im Gutachten von Müller BBM prognostizierten Gerüche aus der Landwirtschaft führen dazu, dass in dem im Bebauungsplan markierten Bereich Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

2.3.8 Wechselwirkungen

Über die unter den oben aufgeführten Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinaus, sind keine weiteren Wechselwirkungen zu erwarten, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgrund der Vegetationsstruktur des Plangebietes (intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche) ist davon auszugehen, dass mit der Bebauungsplanung keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Sofern die zu fällenden Obstbäume außerhalb der Brutperiode der Vögel im Zeitraum vom

01. Oktober bis 28. Februar gefällt werden, entsteht durch die Planung kein artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestand.

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

In dem Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, 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:
<p>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standortwahl im Anschluss an bestehende Wohnbebauung, - Erhalt von 6 Obstbäumen, - Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (Pflanzgebote auf den Grundstücken, private Grünflächen) sowie Pflanzung von über 17 Bäumen.
<p>Schutzgut Boden und Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wasserdurchlässige Ausbildung der Zufahrten und Stellplätze.
<p>Schutzgut Klima / Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> - vgl. grünordnerische Maßnahmen.
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - Private Grünflächen sowie dort zu pflanzende Einzelbäume im Umfeld der Baugrenzen, - Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes.

Auf der Grundlage der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung wird für das Plangebiet ein mittlerer Kompensationsfaktor innerhalb der jeweils anzuwendenden Spanne (BI bzw. BII9 für angemessen erachtet.

Demzufolge ergibt sich für den Bebauungsplan Wohngebiet „Fasanenweg“ ein Ausgleichsbedarf von 2.378 m² (vgl. Erläuterung in Karte 2).

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen:

Bei der zugeordneten Ausgleichsfläche handelt es sich um die im Lageplan dargestellte Teilfläche aus dem Mauserfilz (Ökokontofläche der BaySF). Es handelt sich um eine 2.378 m² große Teilfläche des Flurstückes 285, Gemarkung Penzberg. Die Eignung der Ökokontofläche im Mauserfilz wurde durch die Untere Naturschutzbehörde am 30.07.2019 bestätigt.

Ausgangszustand:

Der Ausgangszustand der Fläche wurde mit N723 „struktureiche Nadelholzforste alter Ausprägung“ mit 8 Wertpunkten gemäß BayKompV bewertet.

Zielsetzung für die Ausgleichsfläche und durchzuführende Maßnahmen:

Ziel ist die Entwicklung gemäß § 30 BNatSchG geschützter standortgerechter Nadelmoorwälder (N4) oder standortgerechter Laubmischwälder (L5) feuchter bis nasser Standorte, alte Ausprägung mit 12 Wertpunkten unter Berücksichtigung der Entwicklungszeit gemäß Bay-

KompV. Für das Mauerfilz wurde ein Renaturierungskonzept erstellt, welches für den hier zugeordneten Bereich als wesentliche Maßnahmen eine Wiedervernässung und die Fällung des vorhandenen geforsteten Fichtenbestandes vorsieht.

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. Im vorliegenden Fall wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Planungsabsicht umgesetzt.

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 ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) 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.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

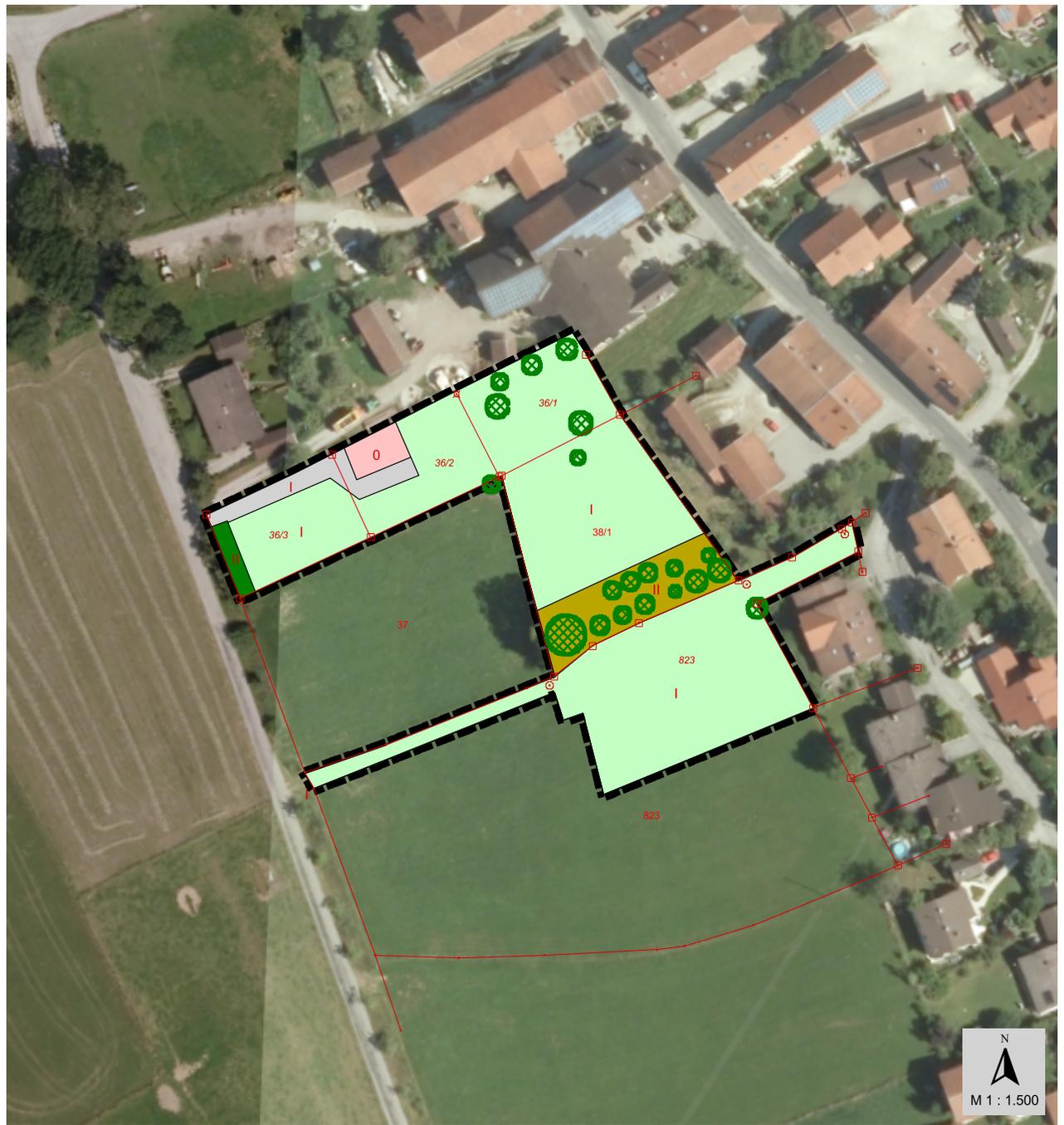
Die Gemeinde Wielenbach beabsichtigt, den Bebauungsplan Wohngebiet „Haunshofen Wettersteinstraße“ aufzustellen, um die planerischen Voraussetzungen zur maßvollen Erweiterung der bestehenden Bauung zu schaffen. Die Fläche des Bebauungsplanumgriffes beträgt ca. 0,63 ha.

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 die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Flächenversiegelung im Bereich landwirtschaftlicher Nutzfläche (intensiv genutztes Grünland sowie Obstbaumbestand) anzusehen. So werden im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung landwirtschaftliche Flächen zukünftig als Flächen mit Gebäudebestand (Wirtschafts- und Wohngebäude) und als Neben- und Gartenfläche genutzt. Mit der Versiegelung gehen auch

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Landschaftsbild einher. Insgesamt lassen sich die Umweltauswirkungen der Planung als gering einstufen, zumal das Plangebiet durch private Grünflächen mit Baumpflanzungen eingegrünt wird und sich so verträglich in das Ortsbild eingliedert.

Für den erforderlichen Ausgleichsumfang im Umfang von gesamt 2.378 m² wird eine Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten zugeordnet. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche aus dem Mauserfilz bei Penzberg (Fl.Nr. 285, Gemarkung Penzberg, entwässertes Moor). Die Moorfläche wird im Rahmen eines Gesamtkonzeptes wiedervernässt und renaturiert.



Umweltbericht

Karte 1: Bestand und Bewertung

1. Bestand (vgl. Beschreibung im Bericht)

-  Schotterweg
-  Wirtschaftsgebäude
-  Fichtenreihe
-  Artenarmes Grünland
-  Streuobstbestand
-  Baumbestand

2. Bewertung Natur und Landschaft gemäß Leitfaden

- Kat. 0** Ohne Bedeutung
- Kat. I** Gebiete geringer Bedeutung
- Kat. II** Gebiete mittlerer Bedeutung
- Kat. III** Gebiete hoher Bedeutung

3. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Flurgrenze

Umweltbericht

zum Bebauungsplan "Haunshofen Wettersteinstraße"

Maßstab: 1 : 1.500

Datum: 14.01.2020

Gemeinde Wielenbach
Peter-Kaufinger-Straße 10
82407 Wielenbach



Tel. 0881 / 9344 - 0
Fax 0881 / 9344 - 19
<http://www.wielenbach.bayern.de>

Planungsbüro U-Plan

Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925540
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de





Umweltbericht

Karte 2: Grundzüge der Planung - Bewertung der Beeinträchtigungsintensität

1. Grundzüge der Planung / Vermeidung und Minderung

-  Baugrenze
-  Neue Erschließungsstraße
-  Baum, zu erhalten
-  Baum, zu fällen
-  Baum, zu pflanzen

2. Bewertung der Beeinträchtigungsintensität

-  Eingriffsneutrale Fläche
-  Beeinträchtigungsintensität Feld B I
Fläche: $5.486 \text{ m}^2 \times 0,35 = 1.920 \text{ m}^2$ Ausgleichsbedarf
-  Beeinträchtigungsintensität Feld B II
Fläche: $705 \text{ m}^2 \times 0,65 = 458 \text{ m}^2$ Ausgleichsbedarf

Erforderlicher Ausgleich: 2.378 m²

3. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Flurgrenze

Umweltbericht

zum Bebauungsplan "Haunshofen Wettersteinstraße"

Maßstab: 1 : 1.500

Datum: 14.01.2020

Gemeinde Wielenbach
Peter-Kaufinger-Straße 10
82407 Wielenbach



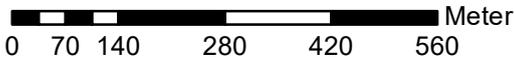
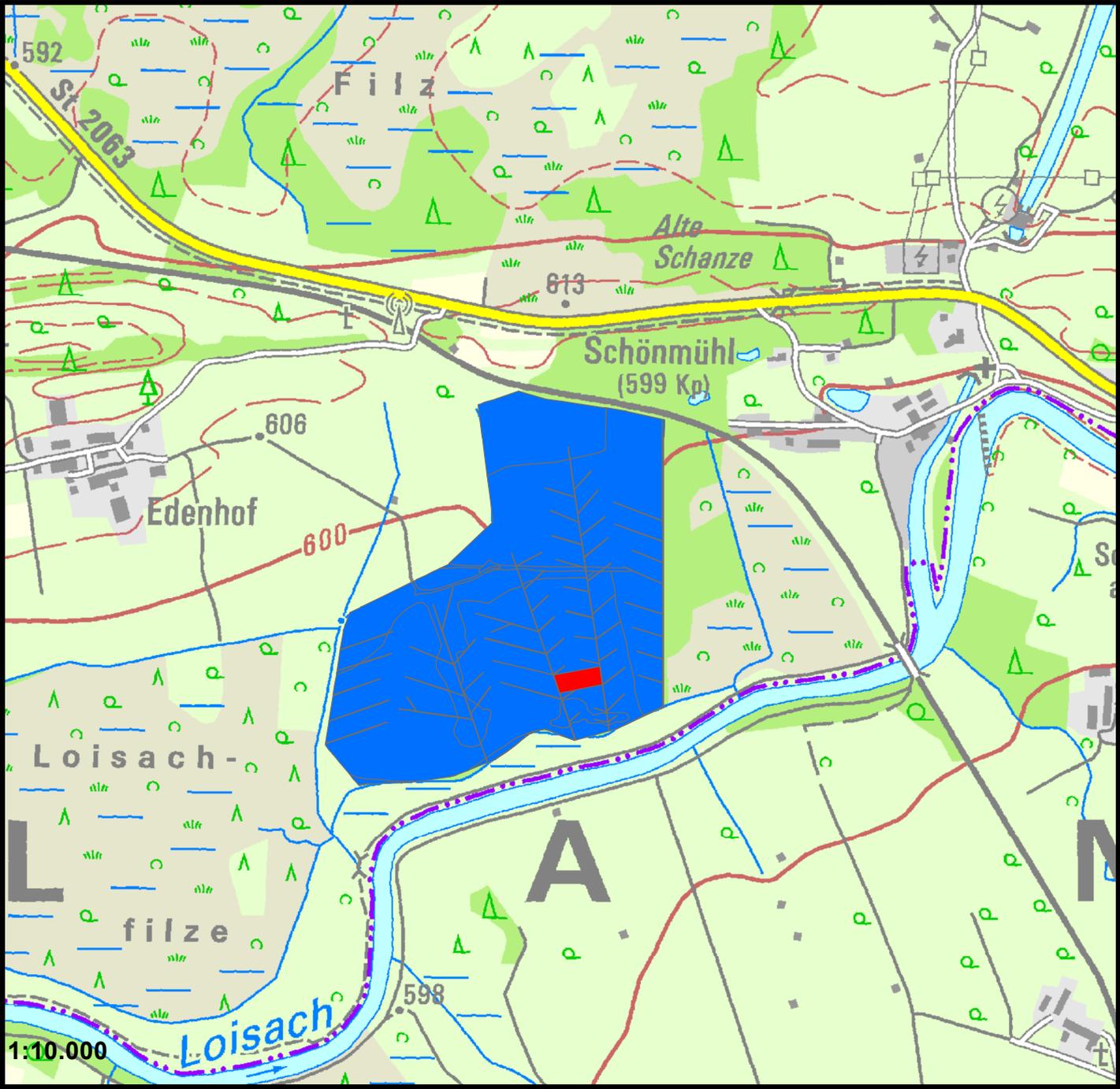
Tel. 0881 / 9344 - 0
Fax 0881 / 9344 - 19
<http://www.wielenbach.bayern.de>

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925540
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de



Lageplan Ökokontofläche Mauser Filz Gemeinde Wielenbach



Legende

- Vertragsfläche Gemeinde Wielenbach
- Ökokontofläche Mauserfilz

Stand: 03.12.2019

