

GEMEINDE WIELENBACH
Landkreis Weilheim-Schongau



BEBAUUNGSPLAN
„RAISTINGER STRASSE“
mit Grünordnungsplan

Umweltbericht

Februar 2021

Auftraggeber:

Gemeinde Wielenbach
Peter-Kaufinger-Straße 10
D-82407 Wielenbach

Auftragnehmer:

ing **TRAUNREUT GMBH**

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50

traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Wielenbach, Landkreis Weilheim-Schongau

Aufstellung Bebauungsplan „Raistinger Straße“ mit Grünordnungsplan

Umweltbericht

Februar 2021

Inhalt

1	Anlass und Auftrag	3
2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	3
3	Bestehende Umweltziele und deren Berücksichtigung	5
4	Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen des Umweltberichts	6
5	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)	7
6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	17
6.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
6.2	Prognose bei Durchführung der Planung	18
7	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen; Grünordnung und Eingriffsregelung	23
8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
9	Erhebliche nachteilige Auswirkungen	27
10	Verfahren bei der Umweltprüfung; Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	27
11	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	27
12	Zusammenfassung	28

1 Anlass und Auftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Wielenbach, Landkreis Weilheim-Schongau, hat in seiner Sitzung am 18.06.2020 beschlossen, den **Bebauungsplan „Raistingner Straße“** aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Grundsätzen des BauGB im Normalverfahren.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.07.04 wurde die Umweltprüfung für alle Bauleitpläne eingeführt. Der Umweltbericht als deren wesentlicher Bestandteil bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und stellt eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange dar.

Die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bildet die Grundlage für die erforderlichen Inhalte und die Struktur.

Die Erstellung des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich ferner an dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (BaySTMVLU).

2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Wielenbach. Der Geltungsbereich umfasst dabei die Fl.-Nrn. 1493 und 1523T (Gemarkung Wielenbach) und weist eine Fläche von ca. 0,7 ha auf (vgl. Abb. 1). Er befindet sich derzeit im Außenbereich und wird als Grünland (Mähwiese und Weide) intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten des Grundstücks grenzt Wohnbebauung an; im amtlichen Luftbild von 2018 noch erkennbare Baulücken auf den Flurstücken Nr. 1494, 1494/4 und 1494/2 wurden mittlerweile geschlossen. Im Westen grenzt das Grundstück an die Bahnlinie Weilheim-Mering, im Süden an den Wessobrunner Weg und im Nordosten an die Raistingner Straße an.

Durch den Bebauungsplan „Raistingner Straße“ soll der städtebauliche Rahmen für eine Bebauung dieser Restfläche zwischen dem westlichen Ortsrand und der parallel dazu verlaufenden Bahnlinie geschaffen werden.

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO, im nördlichen Bereich als „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzt.

Die Nutzung des südlichen Teilbereichs als „Allgemeines Wohngebiet“ in Form von Hausgruppen soll dem bestehenden Siedlungsdruck und dem Bedarf an bezahlbarem Wohneigentum gerade für junge Familien Rechnung tragen; die „Gemeinbedarfsfläche“ im nördlichen Teil soll für den erforderlichen Ausbau der Kindertagesbetreuung genutzt werden.



Abbildung 1: Plangebiet im Nordwesten von Wielenbach; digitale Flurkarte (2020), amtliches Luftbild (2018)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet werden vier Hausgruppen mit Gesamtlängen bis jeweils ca. 24 m zugelassen. Mit Garagen/Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen ergibt sich effektiv eine relativ hohe Grundflächenzahl von ca. 0,7. Gem. BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen werden ausgeschlossen. Im Bereich der „Gemeinbedarfsfläche“ sollen kulturelle, sportliche, soziale und pädagogische Einrichtungen, insbesondere zur Betreuung von Minderjährigen, sowie deren Nebenanlagen und eine Mitarbeiterwohnung zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen, maximal zulässige Wandhöhen und max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten sowie maximale Grundflächen geregelt.

Ferner werden Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie regelmäßig zur Hauptgrundfläche gehörige Terrassen festgesetzt.

Die Anordnung der Baufelder für Wohngebäude im östlichen Bereich und für lärmabschirmende Garagen/Carports mit Schallschutzwand im westlichen Bereich berücksichtigt die Lärmschutzvorgaben des Flächennutzungsplans und die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung.

Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Höhenentwicklung der Bebauung, zur Gestaltung der Bauten, zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie zur Durchgrünung, dienen der Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

3 Bestehende Umweltziele und deren Berücksichtigung

Als wesentliche **gesetzliche Grundlagen** des Umweltschutzes werden die einschlägigen Vorgaben des Baurechts (BauGB) und der Umweltgesetzgebung (insbesondere UVPG, BNatSchG, BayNatSchG, WHG, BayWG, BImSchG, BBodSchG, BayBodSchG, BayDschG) mit Rechtsverordnungen und behördlichen Leitfäden bei der Planung und im Umweltbericht berücksichtigt.

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP) und der **Regionalplan Region Oberland (17)** geben grundsätzliche Zielsetzungen vor.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Wielenbach im Bereich des Oberzentrums Weilheim im *allgemeinen ländlichen Raum* der Region Oberland.

Zusammenfassend sind in diesem Programm folgende Ziele bzw. Grundsätze festgelegt:

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Raistingener Straße“ berücksichtigt diese Vorgaben des LEP, da das Plangebiet, mit seiner Lage zwischen den bebauten Flächen im Norden, Osten und Süden und der Abgrenzung durch die Bahnlinie im Westen, mit bestehender verkehrlicher Anbindung über Wessobrunner Weg und Raistingener Straße, eine für die landwirtschaftliche Nutzung eher ungünstig liegende Restfläche im Sinne einer Ortsabrundung einer kompakten Bebauung mit Hausgruppen zugeführt wird und dabei vorhandene Verkehrsstrukturen (Straßenanbindung im Norden und Süden) berücksichtigt.

Im **Regionalplan 17** (Oberland) werden die Grundzüge zur Siedlungsentwicklung weiter wie folgt festgelegt:

- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Festlegungen des Regionalplans durch die Ausweisung von Bauflächen an bestehenden Verkehrswegen (Raistingner Straße und Wessobrunner Weg) sowie im direkten Anschluss an bebaute Grundstücke im Süden, Osten und Norden mit Abgrenzung durch die bestehende Bahnlinie im Westen, sowie durch kompakte, flächensparende Reihenhausbebauung, so dass dem Flächenverbrauch und Bauflächenausweisungen in der offenen Landschaft entgegengewirkt wird.

Im Bereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wielenbach (Stand 2004) ist ein **Landschaftsplan** eingearbeitet. Für den Planungsbereich sind keine relevanten Vorgaben eingetragen. Im Gemeindegebiet wurden „Flächen für Ersatzmaßnahmen“ vorgesehen. Für die gegenständliche Bauleitplanung soll aber, nach Abstimmung der Gemeinde mit der Naturschutzbehörde eine geeignetere, bereits verfügbare eingriffsnahere Fläche für Ausgleichszwecke herangezogen werden.

4 Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen des Umweltberichts

Folgende Quellen, Datengrundlagen bzw. Fachpläne wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt:

- Naturschutzfachdaten, Daten Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete nach BayNatSchG, FIN-Web, BayernAtlasPlus, Fachdachten zu Gewässern, Hochwassergebieten, Geologie, Boden, Bodenschätzung, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) Stand 2020.
- Daten Biotop- und Artenschutzkartierung, LfU Stand 2020.

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Weilheim-Schongau, LfU 1997.
- Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan der Gemeinde Wielenbach (2004), sowie 8. Änderung des Flächennutzungsplans (2018).
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (2020).
- BauGB, UVPG, BNatSchG, BayNatSchG, WHG, BayWG, BImSchG, BBodSchG, BayBodSchG, BayDschG.
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Ergänzte Fassung BaySTMVLU 2003.
- Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, Ergänzte Fassung BaySTMVLU.2007.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan Region Oberland (17).
- Begehungen, Erfassung von Zauneidechsenvorkommen (ing Traunreut GmbH 2020).
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan „Raistingner Straße“ in der Gemeinde Wielenbach (IB Greiner; Bericht- Nr. 217017 / 7 vom 28.01.2021).
- Baugrundgutachten (BV „Wohnen in Wielenbach“ - Flur-Nr. 1493 und 1522 – Projekt Nr. 8392; Blasy + Mader GmbH vom 26.09.2016).

5 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen **Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“**, naturräumlichen Einheit 037 „Ammer-Loisach-Hügelland“ und in der naturräumlichen Untereinheit 037-J „Ammerseebecken“ (Daten LfU 2020), im Auenbereich der Ammer. Das weitestgehend ebene Gelände liegt in einer Höhe von ca. 546 m ü.NN.

Als potenzielle natürliche Vegetation (Pflanzengemeinschaft, die unter den heutigen Umweltbedingungen ohne Berücksichtigung anthropogener Einflüsse vorherrschen würde), gilt ein Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald im nördlichen Planungsgebiet und ein Grauerlen-(Eschen-) Sumpfwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald im südlichen Planungsgebiet (Daten LfU 2020).

Natura 2000-Gebiete, naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur

Der Geltungsbereich und auch sein Umfeld befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes.

Auch sonstige Naturschutzflächen oder Landschaftsschutzflächen nach BNatSchG und BayNatSchG, Flächen der Biotopkartierung oder Ökoflächen sind nicht vorhanden.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Eingriffsbereich liegt in der Region „Voralpines Hügel- und Moorland“ (Av/A) der Bayerischen Roten Liste Fauna bzw. „Moränengürtel“ (M) der Bayerischen Roten Liste Teil Flora.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Auch in der Artenschutzkartierung Bayern sind für das Bearbeitungsgebiet und dessen unmittelbares Umfeld keine bedeutsamen Tier- und Pflanzenarten erfasst. Im Bereich der Bahntrasse westlich des Geltungsbereichs kommt allerdings die streng geschützte Zauneidechse vor.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1493 wird derzeit vollständig als landwirtschaftliches Intensivgrünland (Mähwiese und Weide) genutzt, es ist sehr strukturarm und gehölzfrei.

Angrenzend außerhalb des Geltungsbereichs sind auf dem westlich angrenzenden Bahngrundstück im nördlichen Bereich Einzelbäume (Eschen), im südwestlichen Bereich Sträucher und Saumvegetation vorhanden. Auch am Südrand außerhalb des Geltungsbereichs wachsen auf dem benachbarten Bahngrundstück (Unterführung, Wessobrunner Straße) Saumstrukturen. Im Luftbild auf östlich angrenzenden Baugrundstücken noch erkennbarer Baumbestand wurde zwischenzeitlich im Zuge von Bauaktivitäten weitgehend beseitigt. Die genannten Gehölz- und Saumstrukturen liegen auf Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs und bleiben von der Planung unberührt.

Vorbelastungen und Trennwirkungen bestehen durch die Bahnanlage und den Bahnbetrieb im Westen, durch landwirtschaftliche Intensivnutzung sowie durch die angrenzenden Straßen und Siedlungsbereiche. Durch die westlich entlangführende Bahnanlage ist der Geltungsbereich von dem westlich dahinter liegenden Landschaftsraum abgegrenzt.

Insgesamt ist im Geltungsbereich von einer **geringen Lebensraumeignung** auszugehen, bedeutsame Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen sind nicht ausgeprägt. Entsprechend gering ist die Bedeutung des Geltungsbereichs für die Fauna, Flora und die biologische Vielfalt.



Abbildung 2: Bestandsituation im Geltungsbereich (Eigenaufnahme September 2020)

Angaben zur Berücksichtigung des Artenschutzrechts nach § 44 BNatSchG

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Der isoliert zwischen Bahnanlage und Siedlungsbereich, im Auswirkungsbereich des Bahnbetriebs liegende und landwirtschaftlich intensiv genutzte Geltungsbereich bietet aber für artenschutzrechtlich prüferelevante Arten keine nennenswerte Lebensraumeignung.

Im unmittelbaren Auswirkungsbereich des Bahnbetriebs sind Brutvorkommen prüferelevanter Vogelarten nicht zu erwarten. Aufgrund der angrenzenden Bebauung und der bestehenden Bahnanlage im Westen sowie der vorhandenen Gehölzstrukturen v. a. im Bereich der Bahnanlage kann auch eine Eignung für Wiesenbrüter ausgeschlossen werden. Aufgrund der fehlenden Gehölzstrukturen im Geltungsbereich können auch Gehölzbrüter ausgeschlossen werden.

Auch für bodengebundene prüferelevante Tiergruppen und für prüferelevante Pflanzenarten hat der Geltungsbereich aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, der isolierten Lage und den Vorbelastungen keine besondere Lebensraumbedeutung.

Allerdings stellt der unmittelbar westlich des Plangebiets angrenzende Bereich der Bahnanlage einen attraktiven Lebensraum und einen typischen Ausbreitungskorridor für die streng geschützte **Zauneidechse** dar. Bei früheren Erhebungen der Gemeinde Wielenbach wurden bereits Zauneidechsenvorkommen im Bereich der Bahnanlage, auch nördlich und südlich des Geltungsbereichs festgestellt. Daher wurde vorsorglich gemäß der „Arbeitshilfe zur saP - Zauneidechse“ (LfU 2020) durch ing Traunreut GmbH im September 2020 eine Herbstbegehung zur Erfassung von Zauneidechsen-Jungtieren und relevanter Habitatstrukturen nach Standard-Methodik (Hachtel & al. 2009; Albrecht & al. 2014) durchgeführt.

Dabei wurden insgesamt 18 Zauneidechsen-Jungtiere registriert (Abb. 4). Die Zauneidechsen wurden ausschließlich im Bereich der Bahnanlage außerhalb des Geltungsbereichs beobachtet: vorwiegend am Südwestrand des Plangebiets, wo schütter überwachsener Bahnschotter, an die Bahnanlage angrenzende Saumflächen und kleinerer Strauchwuchs günstige Habitatbedingungen und auch Deckung bieten (Abb. 3), daneben auch auf Saumflächen mit Strauchwuchs an der Bahnunterführung südlich des Wessobrunner Wegs.

An der Bahnanlage im mittleren Bereich des Plangebiets (dort kein Aufwuchs von Strauchgehölzen) und im nördlichen Bereich des Plangebiets (dort Verschattung durch einige größere Eschen) konnten dagegen keine Eidechsen beobachtet werden.



Abbildung 3: Habitat der Zauneidechse im Bereich der Bahnanlage am Südwestrand außerhalb des Plangebiets (Weidezaun und Strauchwuchs liegen gemäß Vermessung noch auf Bahngrund)



Abbildung 4: Fundorte von Zauneidechsen (Jungtieren) am 24.09.2020



Abbildung 5: Zauneidechsen (Jungtiere) im Bereich der Bahnanlage westlich des Geltungsbereichs (September 2020)

Der Nachweis einer relativ großen Anzahl von Jungtieren belegt, dass der Bahnbereich hier nicht nur Wanderkorridor, sondern Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Zauneidechse ist. Der „gesamte besiedelbare Habitatkomplex“, hier der Bereich der Bahnanlage (teilüberwachener besonnener Bahnschotter, angrenzende Saumflächen mit Extensivgrünland und Deckung bietenden Strauchgehölzen), ist artenschutzrechtlich als geschützte Lebensstätte der Zauneidechse anzusehen (Runge & al. 2010). Das Areal der lokalen Population dürfte sich dabei entlang der Bahnanlage noch deutlich weiter nach Norden und Süden erstrecken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst (Intensivgrünland, gehölzfrei) ist dagegen als Lebensraum für die Zauneidechse nicht relevant. Ein direkter Eingriff in die geschützte Lebensstätte aufgrund des Bebauungsplans ist daher nicht gegeben. Durch folgende **im Bebauungsplan und Grünordnungsplan festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen** werden außerdem direkte oder indirekte Beeinträchtigungen der Zauneidechsen und ihrer Lebensstätte ausgeschlossen:

- Die festgesetzten Baufelder halten einen ca. 2,5 m, im südwestlichen Bereich bis 3 m breiten **Abstandstreifen zur westlichen Grundstücksgrenze** ein, welcher im Grünordnungsplan als Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt wird. Dadurch werden bauliche Eingriffe und Tötungsrisiken im Randbereich des Zauneidechsenhabitats minimiert; eine Verschattung des Zauneidechsenhabitats wird auf ein unerhebliches Maß reduziert; das Baufeld der Gemeindebedarfsfläche, auf der eine größere Höhenentwicklung der Gebäude zulässig ist, liegt dabei in einem Bereich, der bereits derzeit durch Baumbestand überwiegend verschattet wird und wo deshalb auch keine Tiere beobachtet werden konnten.
- Durch **Festsetzung des Firstverlaufs, der Dachformen Sattel- bzw. Pultdach für die Garagen-/Carportanlage** und durch **Höhenbeschränkung der Garagen/Carports und der Schallschutzwände** im westlichen Teil des Wohngebiets wird ebenfalls die Verschattungswirkung minimiert.
- Für die **Flächen mit Pflanzbindungen am Westrand** wird im Teil Grünordnungsplan die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland und die Pflanzung von Strauchgehölzen festgesetzt. Damit werden das Nahrungsangebot und die Deckungsmöglichkeiten für Zauneidechsen angrenzend an die nachgewiesene Lebensstätte erweitert.

Die geschützte Lebensstätte der Zauneidechse wird somit bei Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans nicht beeinträchtigt, sondern eher erweitert und aufgewertet.

Von artenschutzrechtlichen Konflikten als Folge der Bebauungsplanung ist daher nicht auszugehen. Durch Verwirklichung der Bebauungsplanung werden für im Gebiet

nachgewiesene oder potenziell vorkommende und artenschutzrechtlich relevante Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um Grünlandstandorte mit mittlerer Ertragsfähigkeit auf lehmigen Sandböden. Die für den Bebauungsplan in Anspruch genommene Fläche und Entnahme aus der Landwirtschaft entspricht der Größe des Geltungsbereichs (ca. 0,7 ha). Die festgesetzte Ausgleichsfläche kann weiter extensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Boden

Die amtlichen Daten nennen als geologischen Untergrund im Planungsgebiet holozänen Sinterkalkstein (Kalktuff), welcher als lockerer Kalk bis porösen Kalkstein ausgebildet ist, als Bodentyp Rendzina aus Kalktuff oder Alm (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1 : 25.000).

Gemäß dem Baugrundgutachten liegt der Geltungsbereich aber innerhalb einer von Südost nach Nordwest verlaufenden, spätwürmzeitlichen bis frühholozänen Schmelzwasserrinne des Angertales. Unter einem 0,3 m bis 0,6 m mächtigen Oberboden stehen feinkornreiche Auenablagerungen (kiesig-sandige Schluffe, gering wasserdurchlässig) an. Diese reichen auf Fl.-Nr. 1493 überwiegend bis in Tiefen von 2,5 m bis 2,8 m, am Südrand des Grundstücks bis 5,0 m unter GOK. Darunter folgen 2 bis 3 m mächtiger, grundwasserführender Terrassenschotter (Kies-Sand) über Grundmoräne.

Im Geltungsbereich ist aufgrund der Vornutzung durch die Landwirtschaft nicht mit Altlasten zu rechnen, jedoch mit Stoffeinträgen aus landwirtschaftlicher Düngung und Pestizideinsatz.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das nächste Oberflächengewässer (Murnauer Bach) verläuft nordöstlich der Raistingner Straße in einer Entfernung von ca. 20 bis 25 m, westlich der Eisenbahnlinie ist ein Entwässerungsgraben angelegt. Anfallendes Niederschlagswasser verdunstet bzw. versickert überwiegend unmittelbar vor Ort.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen und ist „Geschütztes Gebiet HQ100“ (es liegt hinter auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgerichteten Schutzeinrichtungen). Es kann aber als „Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}“ bei Extremhochwasser betroffen sein (Fachdaten Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Gemäß Baugrundgutachten (2016; vier Probebohrungen auf dem Baugrundstück Fl.-Nr. 1493) ist der Grundwasserflurabstand gering, Grundwasser wurde schon in Tiefen von 1,10 m bis 1,50 m angetroffen, wobei die Grundwasserfließrichtung nach Norden ausgerichtet ist.

Gemäß Baugrundgutachten besteht aufgrund der Auensedimente in den oberen Bodenschichten nur geringe Versickerungsleistung, weshalb Niederschläge und Schadstoffeinträge relativ stark zurückgehalten werden.

Wegen der intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung auf der Fläche des Geltungsbereichs sind Vorbelastungen des Grundwassers durch Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln möglich.

Luft

Für die Lufthygiene kommt dem Gebiet aufgrund der landwirtschaftliche Intensivnutzung und der fehlenden Gehölzflächen (geringe Filterwirkung für Luftschadstoffe und nur geringe Produktion von Sauerstoff) nur geringe Bedeutung zu.

Klima

Im Ammerseebecken herrschen für den Naturraum „voralpines Hügel- und Moorland“ vergleichsweise günstige klimatische Verhältnisse.

Die mittleren Niederschlagshöhen bewegen sich in Größenordnungen von ca. 950 mm bis maximal 1.150 mm/Jahr.

Die jährliche Durchschnittstemperatur im Untersuchungsraum liegt bei ca. 7,2 Grad Celsius, Vorherrschend sind westliche Windrichtungen.

Aufgrund seiner derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) und der weitgehend ebenen Fläche hat der Geltungsbereich nur geringe Bedeutung für die Frischluftzufuhr für die umliegenden Wohnbereiche.

Zudem bestehen Vorbelastungen durch Schadstoffemissionen des unmittelbar angrenzenden Bahnverkehrs.

Landschaft

Im Bereich des Geltungsbereichs ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage direkt angrenzend an Siedlungsflächen bereits in den Ortsbereich einbezogen. Durch die Bahnanlage im Westen ist das Planungsgebiet gegen die offene Landschaft abgegrenzt und hinsichtlich des Landschaftsbilds deutlich

vorbelastet. Entlang der Bahnlinie ist ein das Plangebiet teilweise gegen Westen eingrünender Gehölzbestand vorhanden.

Der Geltungsbereich hat insgesamt nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung insgesamt

Lärmimmissionen: Das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung befinden sich im Einwirkungsbereich von Bahnverkehr auf der Bahnstrecke 5370 *Weilheim-Mehring (Augsburg)*. Mittels einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrsgeräusche im Plangebiet ermittelt und beurteilt. Es ist von 46 Zugfahrten tags und 6 Zugfahrten nachts auszugehen (Prognosejahr 2030); die Schalleistungspegel liegen bei 78,5 dB(A) tags und 72,7 dB(A) nachts.

Wohnen und Erholung: Für die Naherholung der Bürger von Wielenbach spielt der Geltungsbereich aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivnutzung, der unmittelbaren Nähe zur Bahnanlage sowie der fehlenden Erholungsinfrastruktur keine nennenswerte Rolle.

Bevölkerung insgesamt: Die Wohnbevölkerung der Gemeinde Wielenbach ist in den letzten Jahren um 3 % gewachsen (Anstieg von 3.098 Einwohnern am 31.12.2011 auf 3.191 Einwohner 31.12.2017) und soll gemäß Vorausberechnung (Demographie-Spiegel für Bayern) weiter auf 3.340 Einwohner (2031) ansteigen. Aufgrund der prognostizierten demographischen Entwicklung ergibt sich einerseits ein erheblicher Wohnbauflächenbedarf, andererseits ein zunehmender Bedarf an Kindertageseinrichtungen.

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind gemäß Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt (Denkmal-Atlas Bayern Stand 2020).

Im Bereich des *Wessobrunner Wegs* am Südrand des Plangebiets ist ein Bodendenkmal mit der Aktennummer **D-1-8132-0127** ausgewiesen. Es handelt sich dabei um eine Straße der römischen Kaiserzeit als Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner. Bodenfunde im Umfeld des Plangebiets (z.B. im Rahmen des Baus der Bahnunterführung oder des Siedlungsbaus) sind nach Kenntnis der Gemeinde jedoch nicht zu Tage getreten.

Jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.



Abbildung 6: am Südrand des Geltungsbereichs ausgewiesenes Bodendenkmal (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2020)

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Von den immer vorhandenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind im Geltungsbereich diejenigen zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Oberflächenwasser / Boden / Grundwasser sowie diejenigen zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Lebensraumeignung / Fauna und zwischen Vegetation und Landschaftsbild (Strukturierung, Ortseingrünung) besonders hervorzuheben. Diese Wechselwirkungen sind im Geltungsbereich negativ besetzt.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte es nicht zu einer Umsetzung des Bebauungsplans kommen, sind folgende Entwicklungen denkbar/ wahrscheinlich:

- Weitere intensive landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes mit den Belastungen für Gewässer, Grundwasser und Boden.

- Ansiedlung der geplanten Nutzungen an einer anderen Stelle mit für Natur und Landschaft unter Umständen höheren Belastungen.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt voraussichtlich zu der folgenden Entwicklung des Umweltzustandes / zu folgenden Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern:

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt	<p>Mit Umsetzung der Planung gehen lediglich vorbelastete Flächen mit geringer Lebensraumeignung verloren. Das Habitat der Zauneidechse im Bereich der Bahnanlage und in den südlich bestehenden Saumstrukturen wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>Dagegen wird die Habitateignung verbessert, indem als Erweiterung zum bestehenden Habitat ein ca. 2,5 m breiter Grünstreifen mit Pflanzbindungen (Extensivgrünland als Nahrungshabitat, Strauchpflanzungen als Deckungsmöglichkeiten) im westlichen Randbereich festgesetzt wird.</p> <p>Durch grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Geltungsbereichs und durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden Habitatstrukturen neu geschaffen bzw. aufgewertet.</p>	gering		
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelерheblichkeit	mittel	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
Fläche	<p>Für die vorgesehene Bebauungen (GRZ effektiv ca. 0,7) und Erschließungsmaßnahmen werden unvermeidbar 0,72 ha bisher intensiv landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich dabei um eher durchschnittliche Grünlandstandorte auf lehmigem Sandboden.</p> <p>Durch Festsetzungen von Grünflächen/ Eingrünungsmaßnahmen, von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und von Ausgleichsflächen werden die Beeinträchtigungen und der Versiegelungsgrad gemindert.</p> <p>Durch die vorgesehene sehr kompakte Bebauung wird Baulandbedarf an anderer Stelle reduziert und damit den Zielen des Flächensparens entsprochen.</p>	mittel		
	Baubedingt	Anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelерheblichkeit	mittel	hoch	gering	

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
Boden	<p>Durch Zulassen von Bebauung mit hoher Grundflächenzahl (GRZ effektiv ca. 0,7), durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen kommt es zu Veränderungen der Bodenstruktur. Mit der Versiegelung durch Gebäude- und Verkehrsflächen ist ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden.</p> <p>Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Beschränkung der Grundflächenzahl, die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge sowie durch Pflanzbildungen gemindert.</p> <p>Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereichs entfallen.</p> <p>Auf festgesetzten Eingrünungsflächen und Ausgleichsflächen wird die Bodenqualität durch Vorgabe von Extensivnutzung aufgewertet.</p>	mittel		
	Baubedingt	Anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelnerheblichkeit	mittel	mittel	gering	

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
Wasser	<p>Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt.</p> <p>Aufgrund des im Geltungsbereich zwar zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstands von ca. 1 bis 2 m, aber geringer Durchlässigkeit der oberen Bodenbereiche (mehrere m mächtige schluffige Auenablagerungen) kann das Grundwasser bei Tiefbaumaßnahmen vorübergehend beeinträchtigt werden, ist aber allgemein relativ gut vor Einträgen geschützt. Jedoch ist bei ordnungsgemäßer Bauwasserhaltung und Entwässerung nicht mit erheblichen Stoffeinträgen ins Grundwasser zu rechnen.</p> <p>Durch Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Behandlung von Abwasser und Oberflächenentwässerung werden Risiken für das Grundwasser ebenfalls minimiert.</p> <p>Mit dem Wegfall der Düngung und des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln auf der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche kommt es insgesamt eher zu einer Verringerung der Grundwasserbelastung.</p>	gering		
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelnerheblichkeit	mittel	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
Klima und Luft	Es ist kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet betroffen. Siedlungsrelevante Beeinträchtigungen der Lufthygiene sind daher nicht zu erwarten. Die Verringerung der Kaltluftentstehungsflächen infolge von Versiegelungen wird teilweise durch vorgegebene Pflanzgebote und die Neuanlage einer Ausgleichsfläche südlich des Geltungsbereichs kompensiert.	gering		
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelnerheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
Landschaft	Der Eingriff betrifft einen Bereich, welcher aufgrund seiner Lage direkt angrenzend an Siedlungsflächen und eine Bahnanlage bereits gegen die offene Landschaft abgegrenzt ist und in dem hinsichtlich des Landschaftsbilds bereits deutliche Vorbelastungen bestehen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen und durch die Ausgleichsmaßnahme werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds verringert; das Landschaftsbild wird belebt und der Verlust der Freifläche kann aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht weitgehend kompensiert werden. Während Bauphase ist mit vorübergehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu rechnen.	gering		
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelnerheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Mensch / Menschliche Gesundheit / Immissions- schutz	<p>Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs unmittelbar angrenzend an die Bahnlinie Weilheim – Mehring sind bei Nutzung der geplanten Wohneinheiten und der der geplanten Kindertageseinrichtung („betriebsbedingt“) Lärmauswirkungen zu erwarten. Zum Bebauungsplan wurde deshalb unter Berücksichtigung umgebender Lärmquellen ein schalltechnisches Gutachten durch das IB Greiner (Bericht- Nr. 217017 / 7 vom 28.01.2021) erstellt.</p> <p>Im WA tritt demnach die höchste Geräuschbelastung an den schienenzugewandten Fassaden (West-, Nord-, Südfassaden) der Gebäude auf. Hier erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 58 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. An den schienenabgewandten Fassaden kommt es zu Pegeln zwischen 38 dB(A) tags und 32 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden tags an den schienenzugewandten Fassaden um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten, an den schienenabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte tags und nachts unterschritten.</p> <p>Auf der Gemeinbedarfsfläche (Kita) erreichen die Beurteilungspegel an den schienenzugewandten Fassaden (West-, Nord-, Südfassaden) des Gebäudes Werte von bis zu 66 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. An den schienenabgewandten Fassaden kommt es zu Pegeln zwischen 46 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für MI-Gebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden am geplanten Kitagebäude tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten und an den schienenabgewandten Fassaden tags und nachts unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden tagsüber um 2 dB(A) überschritten und nachts an den Westfassaden um bis zu 6 dB(A) überschritten.</p> <p>Entsprechend werden Maßnahmen zur Lärmvorsorge festgesetzt (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen, u.a. Schallschutzwand und lärmabschirmende Garagen / Carports, lärmindernde Gebäudeanordnung, dämmende Außenbauteile, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen). Das schalltechnische Gutachten ergibt, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Errichtung einer Wohnbebauung und einer Kindertagesstätte bestehen, sofern die festgesetzten Schutzmaßnahmen eingehalten werden.</p> <p>Kindertagesstättengeräusche durch Tagbetrieb der KiTa wurden als schalltechnisch unproblematisch ermittelt.</p> <p>Während der Bauzeiten ist durch den Baulärm mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.</p>			mittel
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelerheblichkeit	mittel	gering	mittel	

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
Mensch / Wohnen und Erholung	Die Fläche hat derzeit keine nennenswerte Bedeutung für die Erholungsnutzung. Aufgrund der Eingrünungsmaßnahmen wird auch die Naherholungseignung im Umfeld kaum beeinträchtigt. Das Wohnumfeld wird auch durch die geplante KiTa (Tagbetrieb) nicht nennenswert beeinträchtigt. Zeitlich begrenzte Störungen sind während der Bauphase zu erwarten.	gering		
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
	Einzelnerheblichkeit	gering	gering	gering

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
Mensch / Bevölkerung insgesamt	Für die Bevölkerung der Gemeinde Wielenbach ergeben sich keine erkennbaren erheblichen negativen Auswirkungen. Es werden vielmehr bedarfsentsprechend Wohnraum und eine weitere Einrichtung für die Kinderbetreuung (KiTa) ermöglicht.	Gering Auch positive Wirkungen		
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
	Einzelnerheblichkeit	gering	gering	gering

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
Kultur- /Sachgüter	Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ist ein Bodendenkmal ausgewiesen. Die Planung und Erschließung unterliegen somit den Auflagen des Denkmalschutzes. Die Planung hat voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Bodendenkmal, da in diesem Bereich bisher keine Funde zutage traten, verzögert jedoch ggf. den Ablauf der Erschließung. Weitere Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.	gering		
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
	Einzelnerheblichkeit	mittel	gering	gering

7 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen; Grünordnung und Eingriffsregelung

Durch die nachfolgenden Maßnahmen (Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan, insbesondere Festsetzungen im Teil Grünordnungsplan) werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern verringert oder vermieden, insbesondere die versiegelten Flächen möglichst geringgehalten:

- Festsetzung einer kompakten Wohnbebauung, um den Flächenverbrauch durch Wohnbauland mittel- und langfristig zu minimieren;
- Festsetzungen versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, zur Verminderung des Versiegelungsgrades;
- Pflanzbindungen zur Randeingrünung und zur Durchgrünung des Geltungsbereichs, zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Lebensräumen (insb. Zauneidechse), des Bodens und der Landschaft;
- Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zur Minimierung von Lärmauswirkungen.

Die Festsetzung von Pflanzbindungen auf einem ca. 2,5 m breiten Randstreifen zur Bahnlinie am Westrand des Geltungsbereichs, zur Vermeidung der Beeinträchtigung einer Lebensstätte der Zauneidechse und zur Randeingrünung, erfolgt im Teil Grünordnungsplan als Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, um die Bepflanzung und Pflege auch bei Privatbesitz und bei Grundstücksteilungen dauerhaft sicher zu stellen.

Ansonsten gibt der Teil Grünordnungsplan die Begrünung aller nicht baulich in Anspruch genommenen Flächen vor, ferner die Bepflanzung mit Laub- oder Obstbäumen unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechts sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen zur Minderung der Bodenversiegelung. Dabei sollen Nadelgehölze, naturfremde Arten und Sorten sowie Formhecken zur Wahrung des Ortsbilds nicht zulässig sein; im Bereich der Kindertagesstätte soll eine Gefährdung von Kindern durch Giftpflanzen vermieden werden.

Verbleibende unvermeidbare Auswirkungen sind vor allem der Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung von Flächen. Die Ermittlung und Bilanzierung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BaySTMVLU):

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Bebauungsplan „Raistingener Straße“ , Teilflächen	Fläche m ²	Derzeitige Bedeutung der Fläche	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Kompensations- bedarf m ²
Geltungsbereich gesamt	7.237				
Bauland WA mit Erschließungsstraßen neu, mit Pflanzbindungen	4.350	gering (I, oW) Intensivgrünland	GRZ max. 0,7/ hoch	0,5	2.175
„Gemeinbedarfsfläche“ mit Erschließungsstraßen neu, mit Pflanzbindungen	1.830	gering (I, oW) Intensivgrünland	GRZ max. 0,7/ hoch	0,5	915
Öffentliche Flächen (Wohnweg einschl. Park- und Grünflächen)	562	gering (I, oW) Intensivgrünland	hoher Versiegelungsgrad / hoch	0,55	309
Ausbau Erschließungsstraße	495	gering (I, uW) Straße	kein Eingriff	0	0
Summe Kompensationsbedarf					3.399 m²

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan „Raistingener Straße“ ergibt demnach **ca. 0,34 ha** Ausgleichsflächen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich zur Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, dem BNatSchG und dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird durch Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs erbracht (siehe Teil Grünordnungsplan und Abb. 7).

Der Ausgleich erfolgt durch Anlage und Pflege einer Streuobstwiese mit Entwicklung von extensiv genutztem artenreichem Grünland, auf einer bisher landwirtschaftlichen Intensivfläche ebenfalls am Westrand von Wielenbach (Fl.-Nr. 1512T, Gmkg. Wielenbach).

Die gewählte Ausgleichsfläche wird im Zuge des Grunderwerbs verfügbar, liegt eingriffsnah und ökologisch vergleichbar (ca. 200 m südlich des Baugebiets, 30 m östlich der Bahnlinie) und liegt aufgrund angrenzender Gehölzstreifen günstig biotopvernetzt. Im Landschaftsplan der Gemeinde vorgesehene „Flächen für Ersatzmaßnahmen“ sollen gemäß Vorabstimmung der Gemeinde mit der Naturschutzbehörde für den gegenständlichen Bebauungsplan nicht herangezogen, sondern für andere Vorhaben verwendet werden.

Auf der bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche auf Fl.-Nr. 1512T soll gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau die Anlage und Pflege einer Streuobstwiese mit standortheimischen Obstbäumen und Extensivgrünland erfolgen.

Das bestehende Grünland soll zunächst durch mehrschürige Mahd mit Mähgutabfuhr bei Verzicht auf Düngung und Pestizide extensiviert werden; später ein- bis zweischürige Mahd (ab Mai bzw. ab September) mit Mähgutabfuhr bei Verzicht auf Düngung und Pestizide; alternativ extensive Roß- oder Schafbeweidung.

Kompensationsmaßnahme:

Kompensation	Fläche m ²	Derzeitige Bedeutung der Fläche	ökologische Aufwertung	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche m ²
Anlage und Pflege einer Streuobstwiese auf Fl.-Nr. 1512T, Gmkg. Wielenbach, Gemeinde Wielenbach	3.399 m ²	gering (I, oW) Intensivgrünland	hoch (III) Anlage und Pflege einer Streuobstwiese und extensiv genutztem Grünland	1,0	3.399
Summe Kompensationsfläche ha					0,34 ha

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan erbracht.



Abbildung 7: Lage der Ausgleichsfläche im Bereich der FI. Nr. 1512 westlich von Wielenbach

8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet stellt aufgrund seiner Lage zwischen den bebauten Grundstücken im Norden, Osten und Süden einen sehr günstigen Standort für eine Bebauung und damit für eine maßvolle Ortsabrundung dar.

Durch die Bahnlinie im Westen ist der Planungsbereich zudem bereits zur offenen Landschaft abgegrenzt, wonach weitere Zerschneidungen der Landschaft an einer anderen Stelle vermieden werden.

Darüber hinaus trägt die bestehende verkehrlicher Anbindung über den *Wessobrunner Weg* und die *Raistingner Straße* zu einem vergleichsweise geringem Erschließungsaufwand bei.

Aufgrund dieser genannten Faktoren stellt der gewählte Standort die sinnvollste Kompromisslösung hinsichtlich Anforderungen der Planung, Flächenverbrauch und Orts- und Landschaftsbild dar.

9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen werden.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der Ausgleich gemäß § 1a BauGB für den Bebauungsplan erbracht.

Es verbleiben somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

10 Verfahren bei der Umweltprüfung; Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 BauGB sowie an dem behördlichen Leitfaden: „Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, Ergänzte Fassung BaySTMVLU.2007.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt gemäß dem Leitfaden verbal-argumentativ.

Die Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung auf die Schutzgüter waren im Allgemeinen gut prognostizierbar.

11 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Um die Umsetzung der Maßnahmen, welche die Auswirkungen des Bebauungsplans „Raistingener Straße“ ausgleichen sollen, zu überwachen, sind folgende Monitoring-Maßnahmen sinnvoll:

- Naturschutzfachliche Begleitung der Planung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Anzeige der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde mit anschließender Besichtigung sowie Protokoll und nochmaliger Begehung nach ca. 3 Jahren (Veranlassung durch die Gemeinde Wielenbach).

12 Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan „Raistingner Straße“ mit Grünordnungsplan soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für eine geplante Wohnbebauung sowie eine geplante Gemeinbedarfsfläche auf einer Restfläche (ca. 0,7 ha) zwischen dem westlichen Ortsrand von Wielenbach und der parallel dazu verlaufenden Bahnlinie unter Berücksichtigung der Umweltbelange geregelt werden.

Die geplante Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiet“ in Form von kompakten Hausgruppen trägt dem bestehenden Siedlungsdruck und dem Bedarf an bezahlbarem Wohneigentum gerade für junge Familien Rechnung. Die „Gemeinbedarfsfläche“ soll für den erforderlichen Ausbau der Tagesbetreuung für Kinder vorgehalten werden.

Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft werden durch geeignete eingriffsminimierende Regelungen (Festsetzungen von versickerungsfähigen Belägen und zur ordnungsgemäßen Entwässerung, Abstandstreifen mit Pflanzbindungen zur Vermeidung von Eingriffen in Lebensräume (insb. Zauneidechse), Festsetzungen zur Durchgrünung, Festsetzungen von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen gegen Bahnlärm) vermieden oder minimiert.

Unvermeidbare Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt betreffen überwiegend den Flächen- und Bodenverbrauch.

Diese Eingriffe werden auf einer eingriffsnahen Ausgleichsfläche am Westrand des Ortsbereichs von Wielenbach ausgeglichen. Auf dieser, bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche soll die Anlage und Pflege einer Streuobstwiese mit standortheimischen Obstbäumen und extensiv genutztem Grünland erfolgen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich ergibt sich insgesamt folgende Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering
Fläche	mittel	hoch	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Mensch / Gesundheit / Immissionsschutz	mittel	gering	mittel	mittel
Mensch / Wohnen und Erholung	gering	gering	gering	gering
Mensch / Bevölkerung insgesamt	gering	gering	gering	gering auch positive Wirkungen
Kultur-/ Sachgüter	mittel	gering	gering	gering

Wielenbach, den 18.02.2021

.....

(Dienstsiegel)

Harald Mansi

1. Bürgermeister