

F) UMWELTBERICHT ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN „FISSELBERG“ FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „HAUNSHOFEN OST II“



GEMEINDE WIELENBACH
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

Entwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 19.03.2020

geändert am 10.04.2025

 **Steinbacher**CONSULT
BERATENDE INGENIEURE



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

F)	UMWELTBERICHT	3
1.	Einleitung.....	3
2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	4
3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	14
4.	Prognosen	36
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	38
6.	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	40
7.	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	40
8.	Alternative Planungsmöglichkeiten	41
9.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	43
10.	Hinweise auf Planungsschwierigkeiten und Methodisches Vorgehen	44
11.	Zusammenfassung	46
12.	Literaturverzeichnis	48

F) UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Bei Bauleitverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und anschließend zu bewerten. Die Inhalte des Umweltberichtes entsprechen der Anlage 1 zum BauGB.

Die Gemeinde Wielenbach erlässt im OT Haunshofen aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen den Bebauungsplan „Haunshofen Ost II“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Erforderlichkeit der 9. Flächennutzungsplanänderung bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes „Haunshofen Ost II“ begründet sich auf die anhaltende Nachfrage an Wohnraum, die vor allem von der jüngeren ortsansässigen Bevölkerung ausgeht. Um die junge Bevölkerung im Ort zu halten und um eine Abwanderung zu verhindern, wurden mögliche Standorte für Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes untersucht. Die Prüfung hat ergeben, dass andere Flächen bzw. Standorte, die sich für eine Wohnbebauung eignen würden, der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteiles Haunshofen und schließt damit unmittelbar an das bestehende Wohngebiet „Haunshofen Ost“ an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücknummern 533, 533/19, 533/20, 533/21, 533/22, TF 534/1, 534/2, TF 534/ 3, 810, 810/5, 810/6 (Gemarkung Haunshofen) und hat eine Fläche von ca. 2,3 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Haunshofen in der Gemeinde Wielenbach. Der Planungsbereich besteht derzeit aus landwirtschaftlich genutztem Intensivgrünland. Im Westen des Planungsgebietes auf der Fl. Nr. 810 befindet sich ein Drumlin. Bei dem Drumlin handelt es sich um eine schützenswerte geologische Formation, die dauerhaft von Bebauung freizuhalten ist. Ein gesetzlicher Schutz des Drumlins ergibt sich aufgrund seiner Lage nach § 26 BNatSchG. Der Erhalt des Landschaftsbildes ist hierbei ein essenzieller Bestandteil des Schutzzwecks. Laut Regionalplan 2.1.2 sollen als Ziel „Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen besonderen Bodenbildungen geschützt werden, die eine hohe naturgeschichtliche Zeugniskraft ausweisen, wie besondere geologische Erscheinungsformen.“. Östlich grenzen weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich grenzt die bereits vorhanden

Wohnbebauung der „Gallusstraße“ und südlich die Wohnbebauung der „Am Fiselberg“ an.

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

2.1 Fachgesetze und Umweltschutzziele

Es sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sowie die EU-Gesetze mit direkter Wirkung (Richtlinie 92/43/EWG - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) zu berücksichtigen. In diesen wird der Schutz von Arten, Lebensräumen, Biotopen, Schutzgebieten sowie den Ausgleich von Eingriffen geregelt. Weiter sind das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz sowie mehrere Verordnungen zum Immissionsschutz wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung) zum technischen Umweltschutz anzuwenden. Im Zuge der Bauleitplanung werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt, um somit den Zielen der Fachgesetze zu entsprechen.

2.2 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.06.2023), der Regionalplan der Region Oberland sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wielenbach zu berücksichtigen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan sind die Ziele und Grundsätze festgeschrieben, welche in der vorliegenden Planung entsprechend zu beachten / berücksichtigen sind. Im Folgenden werden die Ziele und Grundsätze dargestellt, die für das Planungsvorhaben relevant sind.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)

Die Gemeinde Wielenbach liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im nördlichen Bereich der Region 17 – Oberland, angrenzend an die Regionen 14 München und Region 16 Allgäu. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

1 Grundlagen:

(Z) 1.1.2. Nachhaltige Raumentwicklung:

„Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“

(G) 1.1.3. Ressourcen schonen

„Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“

(G) 1.2.6. Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

„Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.“

(G) 1.3.1. Klimaschutz

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung [...]“

2 Raumstruktur

G) 2.2.2. Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

G) 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

G) 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot, Abs. 1

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“

(G) 3.1.1 Flächensparen, Abs. 2

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen im Hinblick auf die ortsspezifischen Gegebenheiten anwenden.“

(Z) 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

(Z) 3.3. Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes werden beachtet und berücksichtigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Wielenbach das Ziel, Wohnraum zu schaffen, um weiterhin seiner Funktion als Lebens- und Arbeitsraum gerecht zu werden.

Um den Festlegungen der Landesplanung hinsichtlich einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung zu entsprechen, wird eine Prüfung und Begründung zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen in der Gemeinde Wielenbach vorgelegt. Die Bedarfsprüfung orientiert sich an den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 05.12.2023 sowie an den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des LEPs (s. Ziffer 5 Bedarfsprüfung und Flächenerhebung in der Begründung). Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen: Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes kann eine Wohnbaufläche von ca. 9.000 m² generiert werden.

Regionalplan (2020)

Die Gemeinde Wielenbach gehört zum Landkreis Weilheim-Schongau. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde in der Region 17 – Oberland, im Allgemeinen ländlichen Raum, dieser gehört zum Oberzentrum Weilheim in Oberbayern.

Im Regionalplan der Region 17 Oberland werden zu dem Thema Siedlungsentwicklung folgende Aussagen getroffen:

1 Siedlungsleitbild

1.1 G) Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

1.2 Z) Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen

sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.

2.2 G) Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodell angewandt werden.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist die Gemeinde Wielenbach als „allgemein ländlicher Raum“ aus. Dieser gehört zum Oberzentrum Weilheim in Oberbayern.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ziele und Grundsätze zum Thema Siedlungsentwicklung dargestellt:

Teil A) I Grundlagen der regionalen Entwicklung

2 Leitlinien für die Region

2.5 G Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und unter Berücksichtigung der Herausforderungen des Klimawandels für künftige Generationen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll reduziert werden.

Teil B) II Siedlungswesen

1. Siedlungsleitbild

1.1 G Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

1.2 Z Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.

1.5 Z Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

1.6 Z Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.

1.8 Z Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

Teil B) I. Natur und Landschaft

2 Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

2.1 Boden und Geologie

2.1.2 Z Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen

- Die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden
- Maßnahmen gefördert werden, die zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der bodenschützenden Funktionen der Bergwälder beitragen
- Maßnahmen gefördert werden, die zu einer boden- und grundwasserschonenden Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen beitragen
- besondere Bodenbildungen geschützt werden, die eine hohe naturgeschichtliche Zeugniskraft aufweisen, wie z.B. Buckelwiesen und andere eiszeitlich überprägte Bodenlandschaften sowie besondere geologische Erscheinungsformen (z.B. Moränen, Drumlins, Toteislöcher und Tumuli sowie Moore)

2.7 Siedlungsgebiete

2.7.1 Z Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.

2.7.2 Z Ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrsverbindungen oder Versorgungsanlagen sollen durch ausreichende Freiflächen zwischen den einzelnen Siedlungseinheiten vermieden werden. Besonders sollen in den Gebirgs- oder Flusstälern sowie an den Seeufern Freiflächen zwischen Siedlungseinheiten erhalten werden.

2.7.3 Z Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.

Da sich die Gemeinde organisch entwickelt und sich auch im Wesentlichen auf den wohnbaulichen Siedlungsbedarf beschränkt entspricht die geplante Bebauung diesem Ziel der Regionalplanung. Da der Drumlin in seiner Erscheinung gewahrt wird, entspricht die Planung dem Ziel der Regionalplanung.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wielenbach mit integriertem Landschaftsplan
(i. d. F. v. 17.05.2004)

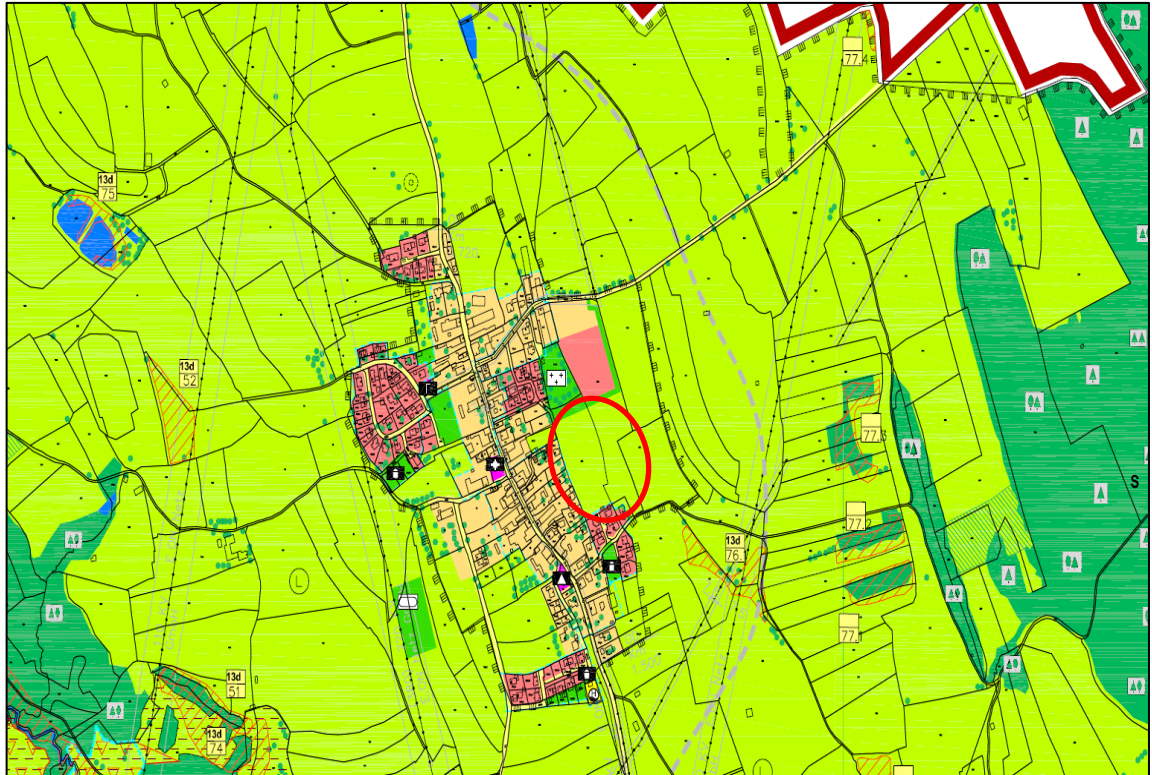


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wielenbach, in der Fassung vom 17.05.2004 (o. Maßstab)

Legende

- | | |
|---|----------------------------|
|  | Wohnbaufläche |
|  | Gemischte Bauflächen |
|  | Grünflächen |
|  | Kinderspielplatz |
|  | Sportplatz |
|  | Friedhof |
|  | Kleingartenanlage |
|  | Sonstige Grünflächen |
|  | Flächen für Landwirtschaft |
|  | Waldfläche |



Vorhandenes Landschaftsschutzgebiet nach Art. 10 Bay-NatSchG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wielenbach weist für den Geltungsbereich der Änderung eine landwirtschaftliche Fläche aus. Im Norden, Westen und Süden schließt die Fläche an bestehende Wohnbauflächen bzw. den Friedhof an.

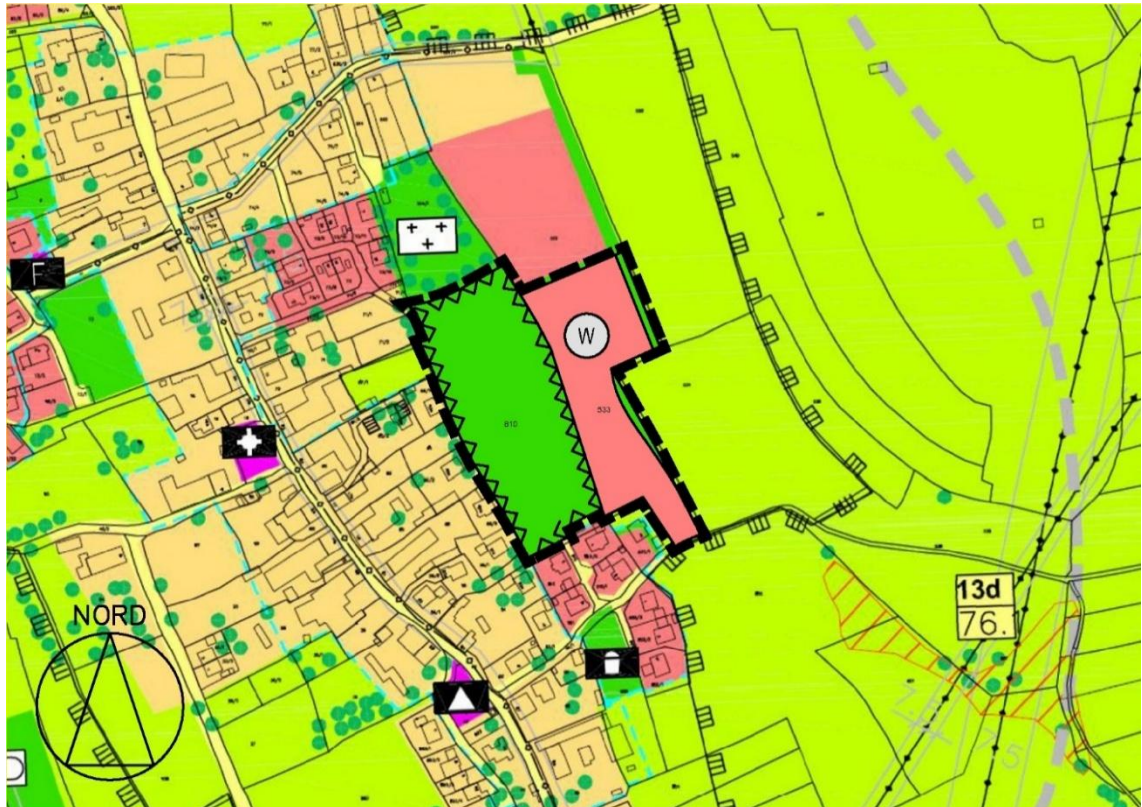


Abbildung 2: Änderung im Bereich des Bebauungsplanes „Haunshofen Ost II“ (o. Maßstab)

Legende



Wohnbaufläche



Gemischte Bauflächen



Grünflächen



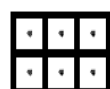
Kinderspielplatz







Sportplatz



Friedhof



Kleingartenanlage

	Flächen für Landwirtschaft
	Waldfläche
	Vorhandenes Landschaftsschutzgebiet nach Art. 10 Bay-NatSchG
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Im Landschaftsplan sind für den Vorhabenraum keine Zielsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten.

Schutzgebiete „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG

Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

In direkter und auch entfernter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Naturschutzgebiete, Biosphärenreservate, Naturparke noch Nationalparke. Der Vorhabenbereich grenzt im südlichen Bereich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder“, Weilheim, Wielenbach, Bernried, Seeshaupt, Eberfing“. Weitere Schutzgebiete, z. B. Wasserschutzgebiete, befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

Amtlich kartierte Biotop:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotop. Das nächstgelegene Biotop „Hochstaudenflur und Feuchtgebüsch südwestlich von Haunshofen“ (8133-0076-001) verläuft etwa 185 m südöstlich des Vorhabenbereiches und wird von der Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzbüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.
7. magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern.

Im Vorhabenbereich sind keine Biotope, die gemäß § 30 BNatSchG bzw. unter Schutz stehen, vorhanden. Geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG sind im betrachteten Bereich nicht vorhanden.

Überschwemmungsgebiet

Im Vorhabenbereich sind weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen vorhanden, der geplante Standort ist frei von jeglichen Restriktionen dieser Art.

Wassersensibler Bereich



Abbildung 3: Wassersensible Bereiche im Ortsteil Haunshofen
Quelle: BayernAtlas, Abruf 10/2024

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Anhand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindebereich von Wielenbach (hier OT Haunshofen) erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass im Bereich des Vorhabens wassersensible Bereiche eingetragen sind.

Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Einzeldenkmäler sind durch die Planung nicht betroffen.

2.3 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet treten Waldgersten-Tannen-Buchenwälder, Frühlingsplatterbsen-Vikariante der submontanen/hochkollinen Stufe in Erscheinung (FloraWeb).

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe a BauGB besteht der Umweltbericht unter anderem aus einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden sowie einer Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt nachfolgend anhand der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume

Beschreibung

Das Plangebiet schließt im Norden und Süden an bereits vorhandene Wohnbebauung an. Westlich befindet sich der charakteristische Drumlin, welcher im Rahmen der Planung erhalten wird. Nachfolgend ist der Vorhabenbereich im Luftbild dargestellt.

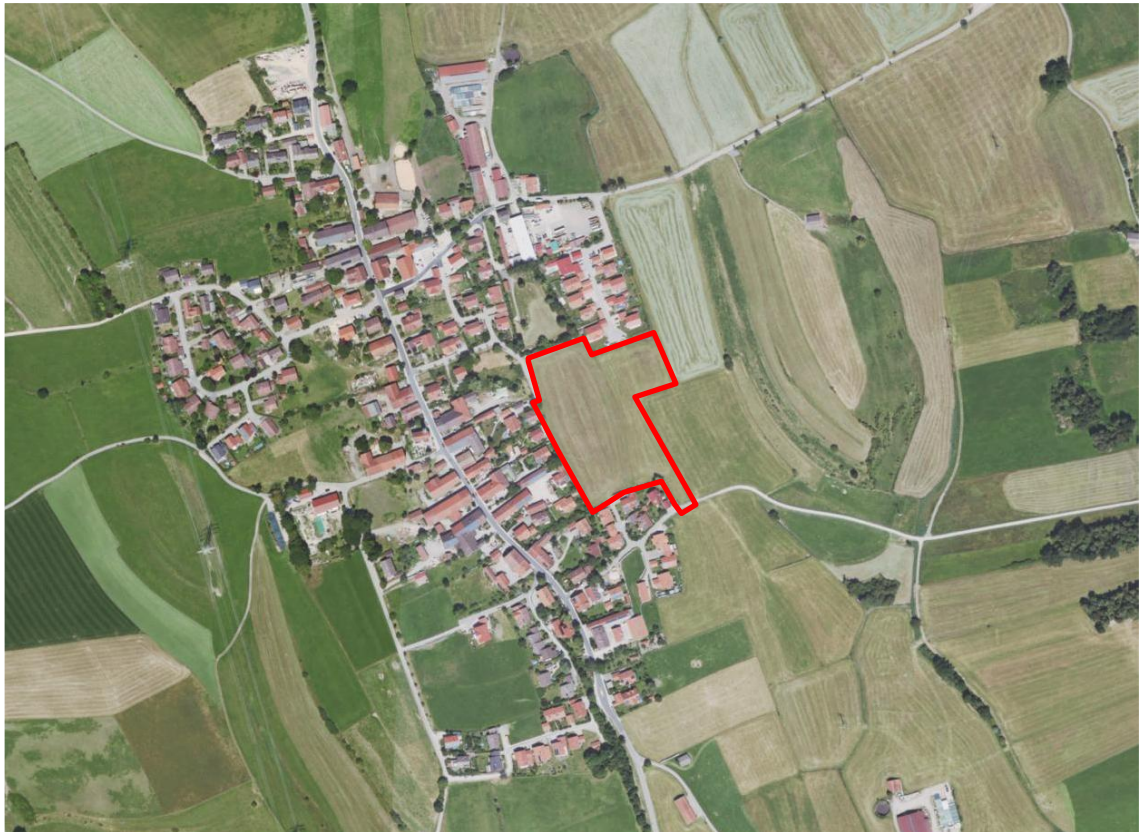


Abbildung 4: Vorhabenbereich im Luftbild (rot gekennzeichnet)

Quelle: BayernAtlas, Abruf 10/2024

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Intensivgrünlandflächen, Gehölze sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Die nachfolgenden Abbildungen wurden während der Bestandsaufnahme am 09.10.2024 (ca. 15° C, sonnig warm) aufgenommen und geben einen Überblick über das Plangebiet. Bei entsprechender Wetterlage, wie zum Zeitpunkt der Begehung, ist die Alpenkette in Blickrichtung Süden zu sehen. Das Intensivgrünland im Vorhabenbereich ist geprägt durch Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxum* sect. *Ruderalia*), Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gemeiner Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), vereinzelt Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*). Dominierende Grasarten waren Weidelgras (*Lolium perenne*) und Knautgras (*Dactylis glomerata*). Im Bereich des Drumlin wuchsen insgesamt 3 Kuckucks-Lichtnelken (siehe Abbildung 8). Abbildung 9 zeigt das von Gräsern dominierte Intensivgrünland.



Abbildung 5: Blick von Norden nach Süden über das Plangebiet mit Blick auf die Alpenkette
Quelle: Steinbacher-Consult



Abbildung 6: Blick auf den Drumlin, im Hintergrund der Kirchturm der St. Gallus Kirche
Quelle: Steinbacher-Consult



Abbildung 7: Blick von Süden nach Norden über das Plangebiet
Quelle: Steinbacher-Consult



Abbildung 8: Blick auf den charakteristischen Drumlin auf Flur Nr. 810
Quelle: Steinbacher-Consult



Abbildung 9: Kuckucks-Lichtnelken im Bereich des Drumlin
Quelle: Steinbacher-Consult



Abbildung 10: Intensivgrünland im Vorhabenbereich
Quelle: Steinbacher-Consult

Der naturschutzfachliche Wert von Intensivgrünland ist in der Regel gering, da eine regelmäßige Düngung und Bodenbearbeitung zu einer reduzierten Biodiversität führen kann.

Im Vorhabengebiet sind aufgrund der angrenzenden Nutzungen und durch die landwirtschaftliche Nutzung vor allem ubiquitäre, störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Dennoch können landwirtschaftlich genutzte Flächen für bodenbrütende Offenlandarten eine Bedeutung als Fortpflanzungsgebiet oder als Teillebensraum, wie z. B. Nahrungshabitat, haben. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung (<100 m) sowie der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit der Strukturarmut der Fläche, ist ein Vorkommen jedoch unwahrscheinlich. Waldbewohnende Vogelarten sowie Heckenbrüter sind nicht zu erwarten, da die vorhandenen Waldränder deutlich vom Eingriffsort entfernt liegen.

Für Greifvögel und Fledermäuse kommt das Wirtschaftsgrünland im Vorhabenbereich grundsätzlich als Jagdhabitat in Frage, eine Veränderung/ Verschlechterung des Jagdhabitats bzw. von Teilen dessen gilt nicht als erhebliche Störung im Sinne von § 44 BNatSchG. In der direkten Umgebung finden sich zudem weitere Flächen, mit ähnlicher Lebensraumausstattung, auf die potenziell betroffene Individuen ausweichen können.

Für wasseraffine Arten wie Amphibien, Libellen, Muscheln oder Fische sind im Vorhabensbereich keine Lebensräume vorhanden. Auch für Reptilien fehlen mosaikartige Lebensräume mit vielen Strukturen.

Während der Begehung konnten vereinzelt häufige Schmetterlingsarten wie Kohlweißling (*Pieridae*) und Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*) beobachtet werden, welche das Plangebiet durchflogen. Ein dauerhaftes Vorkommen geschützter Schmetterlingsarten wie bspw. Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Strukturen sowie Raupenfutterpflanzen fehlen.

Seltene oder gefährdete Arten oder Biotope gemäß Art.16 und Art.23 BayNatSchG sowie § 44 Abs. 2 BNatSchG sind aufgrund der Lage und Habitatausstattung des Vorhabengebietes nicht zu erwarten bzw. vorhanden, weshalb keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Auswirkungen

Arten und Biotope sind empfindlich gegenüber Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen bzw. allgemein gegenüber Beeinträchtigungen durch menschliche Nutzung.

Die bestehenden intensiv genutzten Grünlandflächen haben in der Regel nur eine geringe Qualität und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch die Planung wird in diese qualitativ geringwertigen Lebensräume eingegriffen bzw. werden diese Flächen überplant. Faunistisch bedeutsame Arten sind im Vorhabensbereich aufgrund der Habitatausstattung und der anthropogenen Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Nähe zur Wohnbebauung

nicht zu erwarten, weshalb keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Baubedingt kommt es im Rahmen der Baumaßnahmen zu temporären Störungen durch den Baubetrieb infolge von Lärm, Licht, Bewegung, Erschütterung, Schadstoffausstoß und Staub. Der Fahrverkehr von und zur Baustelle ist temporär erhöht. Es kommt außerdem zu Flächeninanspruchnahme für Maschinen und Geräte als Baustelleinrichtungs- und Materiallagerflächen. Die Baufelddräumung und Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) führt zur Zerstörung der Vegetationsdecke, die Flächeninanspruchnahme bedeutet prinzipiell Lebensraum- und Habitatverlust. Durch den Einsatz von Baumaschinen wird der Boden verändert und verdichtet.

Anlagebedingt kommt es durch die geplante Wohnbebauung mit Erschließungsstraße zu dauerhafter Flächenversiegelung und daraus resultierendem Lebensraumverlust. Durch die Realisierung des Baugebietes wird die Intensivgrünlandfläche dauerhaft beansprucht und erheblich verändert (u.a. Bodenverdichtung, Bodenabdeckung, Versiegelung, Teilversiegelung, Zerstörung der Vegetation).

Die wesentlichen Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren und ihren Lebensräumen treten durch die Flächeninanspruchnahme auf, wodurch ein Verlust von Wirtschaftsgrünland entsteht. Die Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen führt zum generellen Verlust von Lebensräumen/ Habitaten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Wuchsorte) und zu Standortveränderungen. Hinsichtlich der Fauna werden sich die Wanderungsbeziehungen durch die Neuplanung nicht wesentlich ändern oder verschlechtern, da die bisherigen potenziell möglichen Wanderungsbeziehungen durch die bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft, angrenzende Wohnbebauung und Gärten mit Einfriedungen) bereits vorbeeinträchtigt sind. Sockellose Zäune und ein Verbot von Mauern (Verbot tiergruppenschädigender Bauteile verhindert Barrierewirkung) vermeiden Beeinträchtigungen bei möglichen Wanderkorridoren. Folgende von der Beleuchtung und den Glasflächen ausgehenden Auswirkungen können als untergeordnet oder wenig relevant gewertet werden: Die Beleuchtung kann zur visuellen Störung durch Blendung, Glasflächen können zu visueller Störung durch Spiegelung führen. Die von der Beleuchtung und den Glasflächen ausgehenden Lichtemissionen können eine Lockwirkung für Insekten und Fledermäuse darstellen, evtl. Tierverluste könnten die Folge sein.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind Lärm, erhöhter Fahrverkehr und Beleuchtung. Die Störung der Fauna durch den Lärm, der vom zusätzlich erzeugtem Verkehr ausgeht, ist als geringe Auswirkung einzustufen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehören eine Begrenzung der Versiegelung und umfangreiche Pflanzaufgaben. Der

Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Bewertung

Zum vorsorglichen Schutz bodenbrütender Offenlandarten ist die Baufeld-Freimachung mit Abräumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit, also nicht von 01. März bis 31. Juli, durchzuführen. Zwischen Baufeld-Freimachung und Baubeginn sind längere Pausen zu vermeiden. Aufkommende Vegetation ist durch geeignete Maßnahmen zu entfernen (z.B. Grubbern, Eggen, Mulchen).

Bei sachgerechter Umsetzung der erforderlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahme bezüglich der betroffenen Artengruppe ist durch das Vorhaben kein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgut Arten- und Lebensräume sind geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten. Die anlagebedingten Auswirkungen der Planung sind unter Berücksichtigung der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Bewertung der Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen. Es sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung betriebsbedingte Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung als **geringe** Erheblichkeit.

3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung ist zudem vor der Inanspruchnahme von noch naturnah erhaltenen Flächen Vorrang einzuräumen. Weiterhin ist ein Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffeintrag, Verdichtung) zu gewährleisten.

Im Bestand handelt es sich um anthropogen geprägte Flächen, welche in Form von Intensivgrünland genutzt werden.

Aus der Bodenkarte Bayern (M 1: 25.000) geht hervor, dass im südlichen Untersuchungsgebiet vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) ansteht. Im nördlichen Bereich herrschen Niedermoor und Erdniedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum vor.

Gemäß Ingenieurgeologischer Karte von Bayern (1:25.000) besteht der Baugrund im südlichen Bereich des Vorhabengebietes aus bindigen, gemischtkörnigen Lockergesteinen, mäßig bis gut konsolidiert sowie teils Sand und Kies u. a. aus Ton-Schluff-Sand-Kies-Gemisch; bindigen Moränenablagerungen oder lehmigen Sanden. Der nördliche Bereich ist gekennzeichnet durch organische und biogene Lockergesteine aus z. B. Torf und Anmoor.

In der Übersichtsmoorbodenkarte (1:25.000) sind Teile des Vorhabenbereiches als Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert, kartiert.

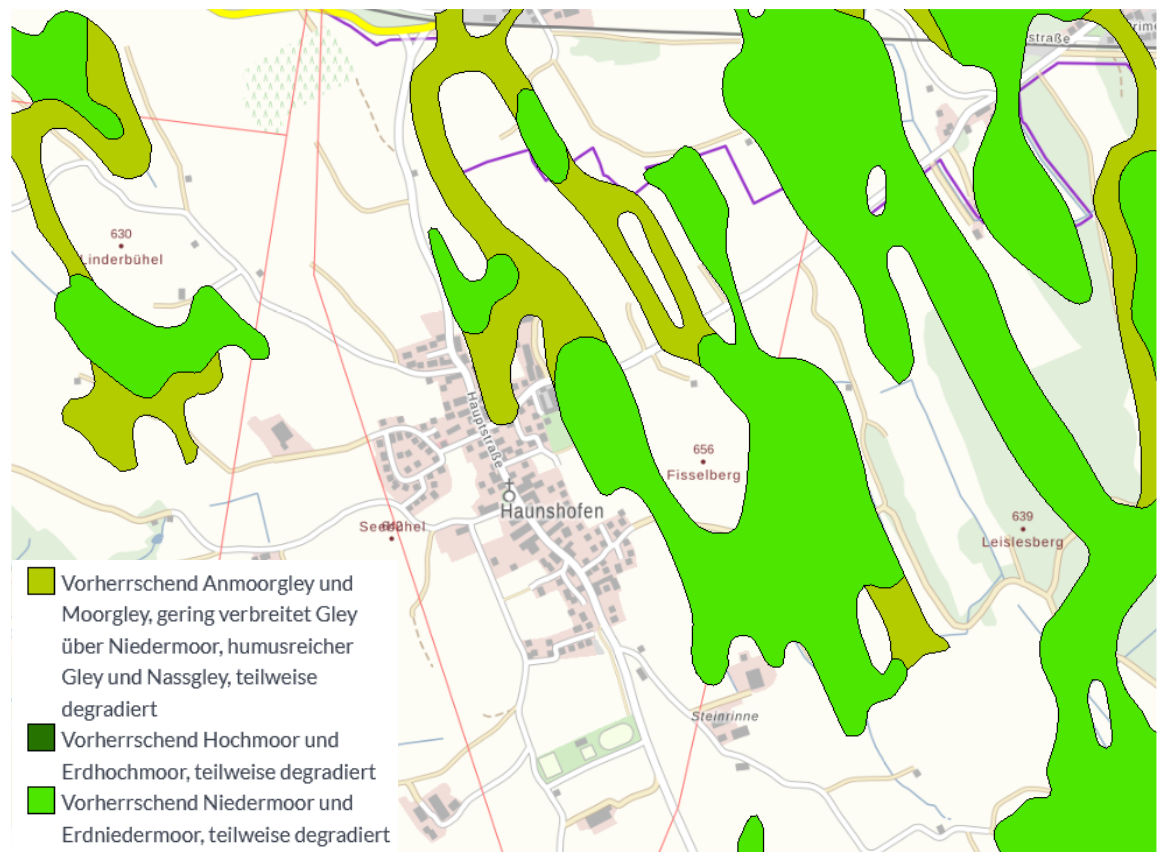


Abbildung 11: Übersichtsmoorbodenkarte im Maßstab 1:25.000, Plangebiet rot gekennzeichnet
Quelle: UmweltAtlas, Abruf 11/2024

Geologisch ist der Vorhabenbereich der Region „Schwäbisch-Bayerische Jungmoräne und Molassevorberge“ zuzuordnen. Gletscher aus den Alpen haben die Schwäbisch-Bayerische Jungmoränen und Molassevorberge während der Kaltzeit Würm fast vollständig bedeckt und Böden und Gesteine unter sich zu Grundmoränen verdichtet. Weil die Kaltzeit Würm die letzte war, gehören diese Grundmoränen zu den Jungmoränen. Das wellige Hügelland der Jungmoränen ist von kleineren Schotterflächen und Schmelzwasserrinnen durchzogen und bestimmt das Landschaftsbild. Weilheim in Oberbayern und Rosenheim liegen auf den beiden größten Jungmoränen in Bayern. Braunerden und auch Parabraunerden sind auf den teilweise kiesigen, lehmig bis tonigen Jungmoränen weit verbreitet. Südlich vom Ammersee, Starnberger See und westlich vom Chiemsee sind Niedermoore und Hochmoore typisch, die Teile von Eiszerfallslandschaften sind. Seltener sind

auch Quellengleye und Hanggleye zu finden. An der Geländeoberfläche stehen Molassevorberge nur selten an - zum Beispiel nordwestlich von Rosenheim oder nordöstlich von Marktoberdorf. Auf den teilweise carbonathaltigen Konglomerate, Sandsteine oder Mergelsteine der Molasse entwickeln sich oft Braunerden oder Pseudogleye.

Altlastenvorkommen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht bekannt.

Gemäß Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure und Geologen GmbH) befindet sich das südöstlich der Stadt Weilheim i. Oberbayern liegende Untersuchungsgebiet im Bereich würmeiszeitlicher Geschiebemergel. Diese überwiegend bindigen Böden werden teils mit jüngeren Talfüllungen, Abschwemmmassen oder Torfen überdeckt. Im Liegenden stehen die tertiären Sedimente der Oberen Süßwassermolasse in Form von Schluffen, Tonen und im Tieferen auch Sanden an.

Geschiebemergel wurde in allen Schürfen bis in eine Tiefe von 3,80 m bzw. 631,25 m NHN erkundet. Überlagert wurde diese Schicht von fluviatilen Kiesen, Auffüllungen und Torfen. Die tertiären Sedimente wurden nicht erkundet.

Basierend auf den Bohrungen und den allgemeinen Kenntnissen lässt sich der Untergrund im Untersuchungsgebiet bis in den erkundeten Tiefenbereich wie folgt beschreiben:

Oberboden – Homogenbereich O1 - Schluff, stark humos, sandig
(bis max. 2,0 m unter GOK erkundet) Konsistenz: weich

ca. 0,1 bis 0,2 m starke, weiche
Mutterbodenschicht

Auffüllungen: Schluff – Homogenbereich A1 - Auffüllung (Schluff, sandig, kiesig, tonig)
(bis max. 0,6 m unter GOK erkundet) Konsistenz: weich

Anthropogene Auffüllungen (Ziegelbruch)

Torf – Homogenbereich B1 - Torf, kiesig
(bis max. 0,5 m unter GOK erkundet) Konsistenz: weich

sehr großer Gehalt an Organik und sehr hoher Wassergehalt

Talfüllungen – Homogenbereich B2 - Kies, sandig, schwach schluffig
(bis max. 1,8 m unter GOK erkundet)
- Lagerung: mitteldicht

Geschiebemergel – Homogenbereich B3 - Geschiebemergel/Till: meist Ton,
(bis max. 3,8 m unter GOK erkundet) teils schluffig, kiesig-stark kiesig,
schwach sandig bis sandig
Konsistenz: weich bis steif
Quartäre Geschiebemergel/Till

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde eine 0,5 m mächtige stark organische Deckschicht als oberste Schicht angetroffen und als Torf angesprochen. Das bestätigt die Darstellung in der Übersichtsmoorbodenkarte (vgl. Abb. 10), nach der sich das Plangebiet teilweise im Bereich eines Niedermoorstandortes befindet. Beim Umgang mit stark organischen und humusreichen Böden empfiehlt das Landesamt für Umwelt mit dem Merkblatt „Umgang mit Bodenmaterial“, dass eine Meidung solcher Böden der Verwertung vorzuziehen ist. Die Beseitigung ist ferner nur mit Zustimmung der zuständigen Behörde zulässig.

Da der Gemeinde keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen ist eine Meidung der Böden nicht möglich.

Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu temporärer Flächeninanspruchnahme für Maschinen und Geräte als Baustelleneinrichtungs- und Materiallagerflächen. Durch die Baumaßnahmen und Geländemodellierungen kommt es zu Bodeneingriffen in Form von Verdichtung, Versiegelung sowie Bodenumlagerung und -vermischung. Das natürliche Bodengefüge geht im Vorhabenbereich verloren.

Anlagebedingt kommt es zu großflächigen Bodenverdichtungen und –Versiegelungen im Vorhabenbereich. Der Versiegelungsgrad wird sich im Vergleich zur aktuellen Grünlandnutzung dauerhaft erhöhen. Den versiegelten Flächen kommt nach Umsetzung der Planung keinerlei Bedeutung in ihrer Funktion für die Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen zu. Der Boden geht damit als Lebensraum für Tiere, als Standort für Pflanzen, als Filter für Niederschlagswasser, als Wasserspeicher und als Versickerungsfläche verloren. Die Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen führt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen für den Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Filter- und Pufferfunktion). Die verbleibende Freifläche im Bereich des Drumlins erfüllt weiterhin Funktionen für die Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Bewertung

Baubedingt werden Flächen innerhalb des Baufensters verändert, der Oberboden wird in diesem Bereich abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Baufensters wird der Großteil der Flächen versiegelt.

Vermeidungsmaßnahmen stellen auf Ebene des Bebauungsplanes die geringe GRZ von 0,28 dar, in Verbindung mit angemessenen Grundstücksgrößen kann so eine flächensparende Bebauung umgesetzt werden.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingt als auch anlagebedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch die Versiegelung und Veränderung der Bodenstruktur in den Baufenstern zu erwarten. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung der Auswirkungen als **hohe** Erheblichkeit.

Der Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“).

3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Der Wasserhaushalt unterliegt einer besonderen Sorgfaltspflicht, da Grund- und Oberflächenwasser als Elemente des Wasserhaushaltes wesentliche Einflussgrößen zur Funktionsfähigkeit des Ökosystems darstellen, deren Beeinflussung nachteilige Auswirkungen zur Folge haben können.

Der Untersuchungsraum weist keine Oberflächengewässer auf und ist unversiegelt.

Große Teile des Vorhabenbereiches liegen in einem wassersensiblen Bereich. Im Unterschied zu den amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen

und Überspülungen sind. Nutzungen können durch übertretende Flüsse und Bäche oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Gemäß Baugrundgutachten ist der Grundwasserflurabstand in allen Bereichen des untersuchten Gebietes ausreichend hoch.

Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu Bodeneingriffen durch die Baufelddräumung und Baustelleneinrichtung, diese führen zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Bodeneingriffe erhöhen das Risiko eines direkten Eintrags von Stoffen in das Grundwasser, besonders während der Bauphase. Bei ordnungsgemäßigem Baustellenbetrieb ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch Verschmutzung des Grundwassers zu rechnen.

Anlagebedingt kommt es durch die geplante Nutzung zu Versiegelung im Vorhabenbereich. Niederschlagswasser kann nicht mehr ordnungsgemäß versickern oder im Boden gespeichert werden. Eine Reduzierung des Regenwasserrückhaltes und der Grundwasserneubildungsrate ist die Folge. Vor dem Hintergrund der untergeordneten Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben nicht auf die Grundwasserverhältnisse auswirkt. Zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes werden auf Ebene des Bebauungsplanes „Haunshofen Ost II“ Festsetzungen getroffen. Dazu zählt der Ausschluss von Kunstrasen, Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten, die Begrünung und Pflege von nicht überbaubaren Flächen, die Begrünung von Flachdächern sowie die Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,28).

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Es ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch Verschmutzung des Grundwassers zu rechnen. Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Auf Ebene des Bebauungsplanes „Haunshofen Ost II“ wurde ein Entwässerungskonzept - Innere Erschließung, Ingenieurbüro Steinbacher-Consult, Stand 27.02.2025, erstellt. Entsprechend diesem Entwässerungskonzept wurden Festsetzungen für das Baugebiet „Haunshofen Ost II“ getroffen, die eine geordnete Niederschlagsentwässerung sicherstellen. Das Entwässerungskonzept sieht für das Baugebiet folgenden Umgang mit Niederschlagswasser vor:

Aufgrund der vorliegenden ungünstigen Bodeneigenschaften ist eine Versickerung im Baugebiet teilweise nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser

ist daher auf öffentlichen und auf privaten Grundstücken durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen) zurückzuhalten und gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Das Niederschlagswasser des gesamten Baugebietes wird in einem Regenrückhaltebecken, welches im Norden am tiefsten Punkt des Baugebietes errichtet wird, eingeleitet. Die genaue Vermessung und Planung des Regenrückhaltebeckens ist im Zuge der nächsten Planungsphase durchzuführen.

Vom Regenrückhaltebecken ausgehend wird das Niederschlagswasser ein weiteres Mal gedrosselt und in den bereits bestehenden Ableitungsgraben in Richtung Norden des angrenzenden Wohngebietes Haunshofen Ost eingeleitet. Die Rohrdrosselung des bestehenden Rückhalteriums muss aufgrund der zusätzlichen Beaufschlagung vergrößert werden. Dies ist in den nächsten Planungsphasen zu beachten.

Für den Bebauungsplan wurde außerdem ein Konzept zur Außengebietswasserabfuhr für das geplante Baugebiet „Haunshofen Ost II“, Ingenieurbüro Steinbacher-Consult, Stand 04.03.2025, erstellt. Entsprechend diesem Konzept wurden Festsetzungen für das Baugebiet „Haunshofen Ost II“ getroffen, die Schutzmaßnahmen im Falle eines Starkregenereignisses vorsehen.

Das Konzept sieht eine größtenteils offene Fassung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Außenbereich über Mulden vor. Das Außengebietswasser wird entlang der Mulden in den bereits bestehenden Ableitungsgraben in Richtung Norden des angrenzenden Wohngebietes Haunshofen Ost eingeleitet. Die genaue Vermessung und Planung der Mulden ist im Zuge der nächsten Planungsphase durchzuführen.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch anlagebedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich in der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Bereich der Erschließungsstraßen und damit der Veränderung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind mit **mittel** zu bewerten, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt.

3.4 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung

Das Plangebiet wird aktuell als landwirtschaftliches Intensivgrünland genutzt. Gehölze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auf den Grünlandflächen entsteht durch die nächtliche Abkühlung Kaltluft. Größere zusammenhängende Waldflächen, welche als Frischluftentstehungsgebiete fungieren, befinden sich östlich von Haunshofen im Bereich des „Küglmüllerholz“ sowie westlich im Bereich des „Hart“. Das Plangebiet ist relativ eben bei 637 m NHN, im Bereich des Drumlins auf 639 m NHN.

Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis Nordwest. Das Planungsgebiet liegt gemäß Aussage des Landschaftsplanes im klimatisch rauheren Bereich des Gemeindegebietes. Klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingt kommt es durch die Baumaßnahmen und Baustelleneinrichtung zu Flächeninanspruchnahme und Staubemissionen. Durch die Baumaschinen und den Baustellenverkehr erhöht sich temporär der Schadstoffausstoß.

Anlagebedingt kommt es zu Bodenverdichtungen und – Versiegelungen im Vorhabenbereich. Durch die Versiegelung und Befestigung der Flächen verliert das Gelände als Kaltluftentstehungsgebiet an Bedeutung. Die neuen Gebäude werden möglicherweise ein Abflusshindernis für Luftströme darstellen. Aus klimatischer Sicht geht durch die Bebauung und Versiegelung grundsätzlich eine Fläche für die Kaltluftproduktion verloren. Dies führt zur Verstärkung der stadtklimatischen Effekte (Erhöhung der Lufttemperatur, untergeordnete Aufheizung, Erwärmung des Standortes, erhöhte Wärmeaufnahme und Speicherung durch Gebäude und Beläge) und insgesamt zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Weitere Auswirkungen von untergeordneter Bedeutung sind: eine geringfügige Verringerung der Windgeschwindigkeit, die Ablenkung und Reduzierung von Luftströmungen, Verschlechterung der Durchlüftung und zusätzliche, geringfügige Gas- und Staubemissionen durch Heizung. Luftleitbahnen sind durch die Planung nicht betroffen, bzw. werden nicht beeinträchtigt (keine Barrierewirkung). Die bioklimatischen und lufthygienischen Entlastungsfunktionen der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen bleiben in vollem Umfang erhalten.

Auf Ebene des Bebauungsplanes „Haunshofen Ost II“ werden Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft vorgesehen. Nicht überbaubare Flächen (z. B. Vorgärten, Blumenbeete und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, bewachsende Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-

/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

Betriebsbedingt kommt es durch erhöhten Fahrverkehr der Anlieger temporär zu erhöhtem Schadstoffausstoß.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind bau-, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch den Verlust von Wirtschaftsgrünland und der Flächenversiegelung weder im Vorhabengebiet noch innerhalb des näheren Umfeldes erhebliche lokalklimatische Veränderungen ergeben werden. Der Drumlin auf Fl.- Nr. 810 bleibt zudem als unbebaute Fläche erhalten und wird auch weiterhin durch nächtliche Abkühlung für Kaltluftentstehung sorgen und zur Abkühlung der geplanten, angrenzenden Wohnbebauung beitragen.

Durch entsprechende landschaftspflegerische Gestaltung der geplanten Grünflächen können die Auswirkungen gemindert werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft sind mit **gering** zu bewerten.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet liegt in der Naturraumeinheit Ammer-Loisach-Hügelland mit Oberlauf der Isar und der Naturraumhaupteinheit Voralpines Moor- und Hügelland. Der Ortsteil Haunshofen gehört zum Eberfinger Drumlinfeld, einer eiszeitlich geprägten Hügellandschaft mit einzelnen mehr oder weniger stark aufgeweiteten Bachtälern.

Würmeiszeitliche End- und Grundmoränen des Isarvorlandgletschers haben im Ammer-Loisach-Hügelland mit Oberlauf der Isar eine stark reliefierte Landschaft geschaffen, die bis etwa 900 m ü. NN ansteigt. Es überwiegen dabei lehmige Kies- und Schotterböden. Unterschiedliche Höhenlagen mit Hügeln und Senken bestimmen den Landschaftscharakter. Es hat sich ein hoher Waldanteil erhalten, der durch Mischwälder mit noch hohem Laubwaldanteil bestimmt wird. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind häufig sehr kleinstrukturiert. Im südlichen Teil der Landschaft dominiert auf frischen feuchten Böden die Grünlandnutzung, während weiter im Norden auch der Ackerbau eine vorherrschende Nutzungsform darstellt. Die Forstwirtschaft ist neben der Landwirtschaft der zweite große, die Landschaft bestimmende, Nutzungszweig.

Das Ammer-Loisach-Hügelland mit Oberlauf der Isar zeichnet sich durch eine große Anzahl an naturnahen Lebensräumen und Lebensraumkomplexen mit ihrer entsprechenden Artenausstattung aus. Charakteristisch sind die großen Seen, viele Moore und Streuwiesengebiete, Feuchtgebiete und besonders auch die enge Verzahnung von Trocken- und Feuchtstandorten. Von den ehemals ausgedehnten, landschaftsprägenden Hartwiesenfluren, einer Mischlandschaft aus Weidewäldern und extensiven Grünland, die häufig in engem Kontakt zu Feuchtgebieten stehen, sind heute nur noch wenige Restbestände vorhanden. Viele bedeutende Lebensräume konnten bereits als Naturschutzgebiet gesichert werden. Der Starnberger See und der Ammersee einschließlich des Ampermooses sind nach dem RAMSAR-Abkommen international bedeutende Feuchtgebiete für Wasser- und Watvögel. Bedeutsame Feuchtvernetzungsachsen zwischen Seen und Fließgewässern sind die Achse Ammersee - Amper, die einen Teil der Verbindung zwischen Alpen und Isartal darstellt, und die Achse Starnberger See - Würm als Verbindung von Voralpenland und Münchener Ebene. Außerhalb der Schutzgebiete liegen weitere naturschutzfachlich wertvolle Flächen, die als Kernbereiche des Nationalen Biotopverbundes eingestuft wurden.

Der Vorhabenbereich ist geprägt durch die landwirtschaftliche Grünlandnutzung und den Drumlin auf der Fl.-Nr. 810 (siehe nachfolgende Abb. 10). Gliedernde Elemente wie beispielsweise Gehölze sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden.



Abbildung 12: Charakteristischer Drumlin im Vorhabenbereich
Quelle: Steinbacher-Consult

Obwohl sich das Klima der Schwäbisch-Bayerischen Jungmoräne und Molassevorberge für die forstwirtschaftliche Nutzung eignet, sind die Waldflächen auf

Rücken der Jungmoränen beschränkt. Vor allem prägen Grünland, Mähwiesen und Äcker das offene Landschaftsbild. In der Vergangenheit spielte der Abbau von Torf eine wichtige wirtschaftliche Rolle.

Nördlich, westlich und südlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich vorhandene Wohnbebauung. Östlich setzen sich die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen fort und etwa 150 m östlich befindet sich der nächste Drumlin, der Fisselberg, auf 656 m NHN. Nachfolgende Abbildung 11 zeigt den von Kühen beweideten und mit einzelnen Gehölzen und Sträuchern bestandenen Fisselberg, rechts im Bild ist der Verlauf der Stromleitung erkennbar.



Abbildung 13: Weiterer Drumlin, der Fisselberg, außerhalb des Vorhabenbereiches
Quelle: Steinbacher-Consult

Der Vorhabenbereich ist von der nördlich, westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung aus ersichtlich.

Der Vorhabenbereich liegt in einem Bereich, der im Landschaftsplan als Bereich mit vielfältigem, reich strukturiertem Landschaftsbild eingestuft wird. Bei Wetterlagen mit hoher Fernsicht wird die Attraktivität der Landschaft durch einen Ausblick auf die Alpenkette zusätzlich erhöht, wie zum Zeitpunkt der Begehung (siehe nachfolgende Abb.).



Abbildung 14: Blick über das Plangebiet mit der Alpenkette im Hintergrund
Quelle: Steinbacher-Consult

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden vorhandenen Bebauung besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes. In etwa 300 m Entfernung verläuft östlich außerdem eine Stromleitung.

Auswirkungen

Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der versetzten Bauzeiten für die Erschließung und die Bebauung als gering einzustufen.

Baubedingt kommt es durch die Baumaßnahmen und Baustelleneinrichtung zu Flächeninanspruchnahme. Die Grünlandflächen gehen dauerhaft verloren. Die Baufeldräumung, die Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) und die Baumaschinen (Kräne) führt zu einer visuellen Störung des Orts- und Landschaftsbildes. Gründungsmaßnahmen, Baugruben und Abgrabungen können eine temporäre Veränderung der Topographie bedingen.

Anlagebedingt kommt es zu Bodenverdichtungen und –Versiegelungen im Vorhabenbereich. Die Flächenversiegelungen durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen führen zu einer grundsätzlichen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes. Das bestehende Ortsbild wird neugestaltet und der Ortsrand in diesem Bereich abgerundet. Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkmale werden nicht berührt. Anlagebedingte Auswirkungen von sehr untergeordneter Bedeutung entstehen zudem durch die visuelle Störung durch

Blendung der Beleuchtung sowie visuelle Störung durch Spiegelung der Glasflächen. Eine Gestaltung des neuen Ortsrandes mit ausreichend dimensionierten Baum- und Strauchpflanzungen bindet die geplanten Gebäude in die neue Umgebung ein und mildert die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung sowie die relativ strukturarme landwirtschaftliche Grünlandnutzung stellen bereits Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar. Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind jedoch aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der vorgesehenen Nutzung als Wohnbebauung als gering einzustufen. Mit Umsetzung einer entsprechend dimensionierten, ökologischen Ortsrandeingrünung im Rahmen des Bebauungsplanes „Haunshofen Ost II“ sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild **gering**.

3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)

Beschreibung

An das geplante Wohngebiet grenzt nördlich und südlich die bestehende Wohnbebauung an. Durch die Bebauung und die relativ strukturarme landwirtschaftliche Grünlandnutzung im Umfeld ist das Gebiet bereits vorbelastet. In etwa 300 m Entfernung verläuft östlich des Plangebietes eine Stromleitung. Die Grünlandflächen im Vorhabenbereich sowie im Osten des Plangebietes weisen keine Erholungsnutzung auf, es gibt weder Wander- noch Radwege innerhalb des Geltungsbereiches. Der nächstgelegene Radweg verläuft südlich des Vorhabenbereiches, im Bereich der geplanten Erschließung.

Der Vorhabenbereich liegt in einem Bereich, der im Landschaftsplan als Bereich mit vielfältigem, reich strukturiertem Landschaftsbild eingestuft wird. Bei Wetterlagen mit hoher Fernsicht wird die Attraktivität der Landschaft durch einen Ausblick auf die Alpenkette zusätzlich erhöht.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Die Entfernung zur westlich verlaufenden Hauptstraße beträgt etwa 185 m, negative lufthygienische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Baubedingt kommt es im Rahmen der Baumaßnahmen zu temporären Störungen durch den Baubetrieb infolge von Lärm, Licht, Bewegung, Erschütterung, Schadstoffausstoß und Staub. Der Fahrverkehr von und zur Baustelle ist temporär erhöht. Es kommt außerdem zu Flächeninanspruchnahme durch die Baustelleinrichtung.

Anlagebedingt kommt es zu großflächigen Bodenverdichtungen und –Versiegelungen im Vorhabenbereich, es geht offene Landschaft verloren, welche jedoch keine Bedeutung für die Naherholung hat. Durch die Bepflanzungen am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein grüner Ortsrand geschaffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind Lärm, erhöhter Fahrverkehr sowie Schadstoffemissionen aufgrund von Anliegern und Lichtverschmutzung durch Beleuchtung.

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Menschen sind aufgrund der Vorbelastung sowie der geplanten Nutzung als Wohnbebauung mit **gering** zu bewerten.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In der nachfolgenden Tabelle sind die Wechselwirkungen der betroffenen Schutzgüter (Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaft) dargestellt.

Tabelle 1: Wechselwirkung der Schutzgüter

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Menschen	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes, anthropogene Vorbelastung von Pflanzen/Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderung)
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden Wasserhaushalt), Anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik), Anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung)
Grundwasser	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima/Luft	Abhängigkeit des Klima/Luft von der vorhandenen Landschaft und vegetationskundlichen Faktoren, anthropogene Vorbelastung der Landschaft (Überbauung, Standortveränderung)
Landschaft	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes/ Überformung

4. Prognosen

4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich in Form von Grünland genutzt werden. Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (zum Teil vorhandene Erschließung, gute Verkehrsanbindung) nutzen zu können. Das bisherige Orts- und Landschaftsbild bliebe weiterhin so bestehen. Durch Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen können die Eingriffe minimiert werden.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Kapitel 3 verwiesen.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Kapitel 3 verwiesen.

In Folge der Bodeneingriffe durch die Baumaßnahmen und Versiegelungen kommt es zu einer Störung des Bodengefüges und die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Die Anlage des Baugebietes wird keine dauerhafte Beeinträchtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit der Ressource Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nach sich ziehen.

4.4 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Emission von Schadstoffen ist nicht zu erwarten und hat damit keine Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter. Der durch die Bauarbeiten und die Nutzung des Baugebietes entstehende Lärm (durch Verkehr, Personen, Haustiere, etc.) kann in geringem Maße die Fauna beeinträchtigen. Erschütterungen sind nur während der Bauphase zu erwarten und beeinträchtigen das Bodengefüge nur minimal. Lichtemissionen durch Haushalte und Straßenbeleuchtung können Insekten und Fledermäuse sowie kleine Vögel und die Pflanzenwelt minimal beeinträchtigen. Wärme und Strahlung wirken sich nicht negativ aus. Bei entsprechender Durchgrünung der Grundstücke finden Vögel und Kleinsäuger Schutz und Rückzugsraum.

4.5 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Neben den üblichen Haushaltsabfällen wird es während der Baumaßnahmen Baustoffreste und Verpackungsmaterial aus dem Bau der Gebäude und Erschließungsstraßen zu entsorgen geben. Diese sind fachgerecht zu entsorgen und wenn möglich zu recyceln. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgt bei fachgerechter Entsorgung aller erzeugten Abfälle nicht.

4.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Es gibt keine Risiken für die menschliche Gesundheit.

Es befinden sich keine Einrichtungen des kulturellen Erbes im Umgriff und der näheren Umgebung. Auch Risiken durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

4.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen besteht keine Kumulierung mit deren Auswirkungen.

4.8 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es ist davon auszugehen, dass sich durch den Verlust von Wirtschaftsgrünland und der Flächenversiegelung weder im Vorhabengebiet noch innerhalb des näheren Umfeldes erhebliche lokalklimatische Veränderungen ergeben werden. Der Drumlin auf Fl.- Nr. 810 bleibt als unbebaute Fläche erhalten und wird auch weiterhin durch nächtliche Abkühlung für Kaltluftentstehung sorgen und zur Abkühlung der geplanten, angrenzenden Wohnbebauung beitragen.

Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht evtl. durch die Zunahme von extremen Wetterereignissen (Sturm, Hagel, Starkregen).

4.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken erfolgt. Stoffe der Gefahrgutklassen werden nicht eingesetzt.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Anlage verschiedener Gehölzpflanzungen (Bäume I. und II. Ordnung, Strauchgruppen, Streuobstwiesen)
 - bis 300 m² privater Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder II. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen
 - Ab 300 m² privater Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens zwei Laubbäume I. oder II. Ordnung oder zwei Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen
 - Für die Durchgrünung des Baugebietes sind heimische Pflanzenarten zu wählen.
- Nicht überbaubare Flächen (z. B. Vorgärten, Blumenbeete und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, bewachsende Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Ortsrandeingrünung im Osten
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung durch energiesparende Natriumdampf-Niederlampen oder UV-arme LED-Technik und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe
- Bauzeitenregelung zum Schutz von Gelegen und Jungvögeln der Brutvögel der Feldflur: Baufeldfreimachung nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende August (optimale Zeit im September/Okttober).

5.2 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in zukünftigen Grünflächen und Gärten, soweit möglich
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

5.3 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

5.4 Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Klima / Luft, Landschaftsbild und Mensch

- Erhalt des Drumlins auf Fl.-Nr. 810
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Es wird empfohlen bei der Aufstellung und dem Betrieb von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen den von Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten zu beachten.
- Neupflanzung von Gehölzen in den Grünflächen
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze

5.5 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

6. Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs / des Ausgleichsfaktors

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind „Eingriffe in Natur und Landschaft, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“ auszugleichen.

Gemäß diesem Leitsatz sind alle sich durch die Planung auf Natur und Landschaft ergebenden erheblichen und nicht vermeidbaren Eingriffswirkungen darzustellen und zu bilanzieren. Der Bau von Allgemeinem Wohngebiet und von Erschließungsstraßen stellen gemäß Art. 6 BayNatSchG und § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Das Ausgleichserfordernis wird im Zuge der konkretisierten Bauleitplanung, also im Bebauungsplan „Haunshofen Ost II“, unter Anwendung des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) ermittelt und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

7. Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Die Gemeinde Wielenbach möchte aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen den Bebauungsplan „Haunshofen Ost II“ umsetzen. Andere Flächen stehen der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung, zumal der Ortsteil Haunshofen durch das umliegende Landschaftsschutzgebiet „Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder“, Weilheim, Wiedenbach, Bernried, Seeshaupt, Eberfing“ in seiner Erweiterungsmöglichkeit begrenzt ist.

Der Drumlin auf Fl. Nr. 810 soll dauerhaft erhalten bleiben und wird daher als Grünfläche, die von der Bebauung freizuhalten ist festgesetzt. Eine Bebauung ist dadurch dauerhaft ausgeschlossen.

Durch die Nachverdichtung wird den Grundsätzen und Zielen des LEP Rechnung getragen.

Die Gemeinde Wielenbach erachtet den Verlust an Wirtschaftsgrünland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

8. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Wielenbach gehört zum Landkreis Weilheim-Schongau. Die Lage der Gemeinde im Landkreis spielt eine große Rolle am Bedarf der Bauflächen. Aufgrund der Lage im Urlaubsgebiet „Pfaffenwinkel“ zwischen Weilheim, Ammersee und Starnberger See zeichnet sich die Lage im Landkreis durch einen besonders hohen Naherholungscharakter aus. Dazu kommt auch eine naturräumliche Vielfalt mit unterschiedlichen Freizeitangeboten, was die Gemeinde Wielenbach zu einem idealen Ort für junge Familien gestaltet. Außerdem befindet sich der Landkreis in einer guten Verkehrsanbindung nach Augsburg oder München. Die wirtschaftliche Situation der größeren Städte und der Region führt in der Gemeinde Wielenbach zu einer immensen Nachfrage von Wohnraum von außerhalb.

Die positive Lage im Landkreis zeichnet sich in der Bevölkerungsentwicklung ab. Um die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wielenbach zu untersuchen, kann der Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik für die Gemeinde Wielenbach herangezogen werden. Für Wielenbach wird weiterhin eine stetig wachsende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Im Ortsteil Haunshofen sind die meisten Gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan durch einen Bebauungsplan überplant und bebaut. Einzelne größere unbeplante Flächen des Innenbereichs liegen in Privatbesitz, werden noch landwirtschaftlich genutzt und sind von der Gemeinde nicht zu erwerben. Einzelne unbebaute Grundstücke des Innenbereichs sind ebenfalls nicht zu erwerben. Brachflächen sind nicht vorhanden. Die im Flächennutzungsplan noch unbebaut dargestellte Wohnbaufläche an der Bahnhofstraße (Nr. 15) ist bereits durch einen Bebauungsplan überplant und bebaut. Zuletzt wurde mit der 6. Flächennutzungsplanänderung die Grünfläche östlich der Wettersteinstraße (Nr. 16) in Wohnbaufläche umgewandelt und durch einen Bebauungsplan überplant. Derzeit wird die Fläche bebaut. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Haunshofen Ortskern“ wurden bereits weitgehende Möglichkeiten zur Nachverdichtung auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten großen Althofstellen (z. B. Nr. 17) geschaffen.

Das im Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 18.06.2020 angesprochene Flurstück Nr. 810 (Nr. 18) steht aufgrund eines mitten im Grundstück befindlichen Drumlin des „Eberfinger Drumlinfelds“ für eine Überplanung nicht zur Verfügung.

Mit Ausnahme der Fläche mit der Fl. Nr. 533, Gemarkung Haunshofen, stehen in Haunshofen keine ungenutzten/freien Flächen zur Verfügung, die zudem durch die Gemeinde erworben werden können. Durch die Lage des Landschaftsschutzgebietes „Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfeld“ am Ortsrand wird eine Erweiterung der Siedlungsfläche im Ortsteil Haunshofen zudem erschwert.

Ortsteilbezug

Durch die starke Zugehörigkeit zu den einzelnen Ortsteilen, die zum Teil über 5 km auseinanderliegen, kann der Wohnbedarf nicht durch Angebote in anderen Ortsteilen kompensiert werden. Um die einheimische Bevölkerung im Ortsteil zu halten, eine Überalterung zu verhindern und die gewachsenen Dorfgemeinschaften aufrecht zu erhalten, ist soweit möglich in allen Ortsteilen Wohnbauland zu schaffen.

Fazit

Der Wohnbaulandbedarf von 2,6 ha steht dem ermittelten Innenentwicklungspotential gegenüber. Der Gemeinde Wielenbach stehen die ermittelten Innenentwicklungspotentiale jedoch nicht zur Verfügung, da sich diese in Privateigentum befinden. Trotz Eigentümeransprache und Bauberatungsangebote hat es keinen nennenswerten Kauf, Entwicklung oder Tausch der Grundstücke ergeben.

Des Weiteren möchte die Gemeinde Wielenbach mittels Aktivierungsstrategie die Aktivierung von Innenentwicklungspotentiale fördern.

Da zum aktuellen Zeitpunkt keine anderen geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen, sieht die Gemeinde Wielenbach nur die Möglichkeit den bestehenden Wohnbaulandbedarf bzw. die bestehende Nachfrage aus der einheimischen Bevölkerung über die Neuausweisung mit der hier vorliegenden Bauleitplanung zu decken.

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die plankonforme Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen unterliegt der Überwachung durch die Gemeinde Weilheim bzw. das Landratsamt Weilheim-Schongau.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens des Vorhabenträgers auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen bzw. Verkehrsgrünflächen ist von der Gemeinde in der zweiten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen.
- Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, z. B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.
- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.
- Die Ausgleichsflächen sind auf Ebene des Bebauungsplanes „Haunshofen Ost II“ herzustellen und für einen Unterhaltungszeitraum von mind. 25 Jahren zu pflegen. Die Ausgleichsfläche ist so lange zu erhalten, wie der Eingriff wirkt.

10. Hinweise auf Planungsschwierigkeiten und Methodisches Vorgehen

Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans wurden mithilfe eigener Bestandsaufnahmen und amtlicher Daten ermittelt. Es haben sich keine Planungsschwierigkeiten herauskristallisiert.

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ in Anlehnung an den Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Verwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- BayernAtlas
- UmweltAtlas
- Regionalplan der Region Oberland
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wielenbach i. d. F. v. 17.05.2004
- Gutachten
 - Baugrunderkundung / Baugrundgutachten, Bebauungsplan Haunshofen Ost II, Crystal Geotechnik GmbH, M. Eng. Manuel v. Grafenstein, Hofstattstraße 28, 86919 Utting am Ammersee
 - Konzept zur Außengebietswassergebietsableitung für das geplante Baugebiet „Haunshofen Ost II“, Kurzerläuterung, Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Stand 04.03.2025.
 - Entwässerungskonzept – Innere Erschließung, B-Plan Aufstellung „Haunshofen Ost II“, Erläuterung, Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Stand 27.02.2025.
- Fachgesetze:
 - Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Bayrisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

11. Zusammenfassung

Die Gemeinde Wielenbach hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Haunshofen Ost II“ beschlossen. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Erforderlichkeit des Planvorhabens begründet sich auf die bestehende Ausgangssituation, dass es in der Gemeinde Wielenbach eine anhaltende Nachfrage nach Bauland gibt und die Gemeinde dieser nachkommen möchte. Damit soll das Ziel verfolgt werden, eine attraktive und wirtschaftliche Wohnsiedlungsentwicklung voranzutreiben.

Das Gelände des Planungsgebietes besteht derzeit aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen im östlichen Bereich des Ortsteils Haunshofen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von 2,3 ha und umfasst die Flächen und Teilflächen (TF) folgender Flurnummern:

533, 533/19, 533/20, 533/21, 533/22, TF 534/1, 534/2, TF 534/ 3, 810, 810/5, 810/6 (Gemarkung Haunshofen)

Das geplante allgemeine Wohngebiet grenzt direkt an bestehende Bebauung an und formt einen neuen Ortsrand. Damit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben einer organischen Siedlungsentwicklung mit der Förderung der ländlichen Siedlungsweise. Durch den Anschluss an die bestehende Bebauung wird auch dem Ziel 3.3 „Vermeidung von Zersiedlung“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern entsprochen.

Auf Basis der Bestandserhebung der Schutzgüter, der Projektbeschreibung und ermittelten Wirkfaktoren der Planung werden für alle Schutzgüter die Umweltauswirkungen geprüft und dargelegt. Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Tabelle 2: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Bewertung der Auswirkung
Arten / Lebensräume	gering
Boden	hoch
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Durch die getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen wird die Flächenversiegelung reduziert sowie die Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert.

Das Ausgleichserfordernis wird im Zuge der konkretisierten Bauleitplanung, also im Bebauungsplan, ermittelt und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

12. Literaturverzeichnis

- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr (2021): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft., München.
- Bayrisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm (Stand 2023).

Url: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> (Abruf 10/2024)

- Regionalplan Region Oberland

Url: <https://www.region-oberland.bayern.de/regionalplan/text/> (Abruf 10/2024)

Quellen für das Kartenmaterial:

- Webseite Bayerisches Staatsministerium der Finanzen für Heimat: BayernAtlas.

Url: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&catalogNodes=11,122&bgLayer=atkis> (Abruf 10/2024)

- Webseite Bundesamt für Naturschutz: FloraWeb

Url: <https://www.floraweb.de/lebensgemeinschaften/vegetationskarte.html> (Abruf 10/2024)

- Webseite Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas.

Url: https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-boden,lfu-toc-hellbraun_bodenkndl.Karten,7¢er=722700,5432517,25832&scale=144448&bm=combined_with_webkarte_grau# (Abruf 10/2024)

Gutachten:

- Baugrunderkundung / Baugrundgutachten, Bebauungsplan Haunshofen Ost II, Crystal Geotechnik GmbH, M. Eng. Manuel v. Grafenstein, Hofstattstraße 28, 86919 Utting am Ammersee
- Konzept zur Außengebietswassergebietsableitung für das geplante Baugebiet „Haunshofen Ost II“, Kurzerläuterung, Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Stand 04.03.2025.
- Entwässerungskonzept – Innere Erschließung, B-Plan Aufstellung „Haunshofen Ost II“, Erläuterung, Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Stand 27.02.2025.

Fachgesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. Nr. 176)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) der in der Bayrischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG) in der Fassung vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598, 656, BayRS 2129-5-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S.704)
- Bayrisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)