

Bebauungsplan "Mischgebiet an der Bahnhofstrasse" der Gemeinde Wielenbach, Ortsteil Haunshofen

Die Gemeinde Wielenbach erläßt aufgrund von des §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90), und dem Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen als Planzeichen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 (MI) Mischgebiet
- 1.2 2 WE maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.2 WH = 6.20 m maximal zulässige Wandhöhe hier z.B. 6.20 m; gemessen von OK. EG RFB entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK. EG RFB darf max. 0.30 m über der OK. Mittelachse Erschließungsstraße (gemessen Mitte Grundstück / Mitte Straßenachse liegen.)
- 2.3 GRZ = 0.30 maximal zulässige Grundflächenzahl für Hauptgebäude, GRZ = 0.30
- 2.4 GFZ = 0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl für Hauptgebäude GFZ = 0.60
- 3.0 Bauweise, Baugrenze**
- 3.1 Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)
- 3.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 o offene Bauweise

- 4.0 Dachform**
- 4.1 wahlweise Hauptfrichtung
- 4.2 SD Satteldach
- 4.3 DN = 22°-28° Dachneigung hier z.B. 22°
- 5.0 Grünflächen**
- 5.1 neu zu pflanzende Bäume - Pflanzgebot
- 5.2 neu zu pflanzende Strauchgruppen - Pflanzgebot
- 5.3 geplante Ausgleichsfläche
- 5.4 Böschung
- 5.5 Bachlauf in Retentionsmulde

- 6.0 Verkehrsflächen**
- 6.1 Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 6.2 öffentliche Verkehrsfläche

- 7.0 Sonstige Festsetzungen**
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 7.2 Maßzahl in Meter, z.B. 3.0 m
- 7.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 7.4 Unterschreitung der Abstandsflächen

- B. Hinweise durch Planzeichen**
- 1.0 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.0 172 bestehende Flurnummer, z.B. 172

C. Festsetzung durch Text

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 und 8, sowie Absatz 3 sind nicht zugelassen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe, die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO. Die geplante Ausgleichsfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück darf nicht zur Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen werden. Die festgesetzte Wandhöhe gilt nur für den Hauptbaukörper. Dazu gehören nicht Widerkehren, Zwerch- und Quergiebel und dgl.
- 3.0 Bauweise**
- 3.1 Die Bauweise wird nach § 22, Nr. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- 4.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
- 4.1 Nebenanlagen und Garagen sind unter Anwendung der Bestimmungen der Art. 6 und 7 BayBO (Abstandsflächen) auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Im Gewerbebereich sind Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.0 Grundform der Gebäude**
- 5.1 Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 1/5 länger ist als die Giebelbreite.
- 6.0 Dachneigung, Dachformen, Widerkehr**
- 6.1 Als Dachform für alle Gebäude wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 22° - 28° festgesetzt. Im Gewerbebereich beträgt die Dachneigung 10° - 20°.
- 6.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Dachpfannen in naturroten Farbtönen zu erfolgen. Dachaufbauten sind unzulässig. Im Gewerbebereich ist nicht glänzende Bleckendeckung mit abtragsfreier Schicht zulässig, nicht zulässig sind z.B. Dacheindeckungen aus Zink, Blei oder Kupfer. Begrünte Dachflächen sind möglich.
- 6.3 Die Breite von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln darf nicht mehr als das 0,4-fache der traufseitigen Wandlänge des Hauptbaukörpers betragen. Die Firsthöhe von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Die Dachneigung von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln ist dem Hauptdach anzugleichen. Wintergärten die unter der Traufhöhe des Hauptbaukörpers bleiben, können auch mit flachgeneigtem Pultdach aus Glas ausgeführt werden.

7.0 Grünordnung

- 7.1 Zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) im Straßenraum entlang der Erschließungsstraße:
- Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen: Hochstamm, Pflanzgröße StU 20 - 25, 4 xv, m.B.
- Artenliste:
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Tilia cordata Winterlinde
- Entlang der Bahnhofstraße sollen Birken gepflanzt werden:
 Betula pendula Sand-Birke
- 7.2 Zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) im Bereich der Ortsrandeinguordnung:
- Zur Ortsrandeinguordnung sind entsprechend des Planeintrags hochstämmige Laubbäume aus nachfolgender Liste zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig vom Planeintrag abweichen, die Anzahl ist jedoch bindend. Für die Bepflanzung im Rahmen der Ausgleichsfläche/Ortsrandeinguordnung darf nur autochthones Pflanzgut verwendet werden. Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen: Hochstamm, Pflanzgröße StU 18 - 20
- Artenliste:
 Acer campestre Feldahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia cordata Winterlinde
- Bei den Bäumen am Bach sind zusätzlich möglich:
 Fraxinus excelsior Esche
 Prunus padus Traubenkirsche
 Salix alba Silber-Weide
- 7.3 Zu pflanzende Strauchgruppen (Pflanzgebot):
- Zur Ortsrandeinguordnung ist entsprechend des Planeintrags eine 2 - 3-reihige lockere Heckenpflanzung heimischer Landschaftsräucher nachfolgender Liste zu pflanzen. Der Standort der Strauchgruppen kann geringfügig vom Planeintrag abweichen. Für die Gehölzpflanzung im Rahmen der Ausgleichsfläche/Ortsrandeinguordnung darf nur autochthones Pflanzgut verwendet werden.
- Qualität: Autochthones Pflanzgut, Pflanzabstand 1x1 m, nachfolgende Reihe 1 m versetzt.
- Artenliste:
 Corylus avellana Hasel
 Cornus sanguineum Hartriegel
 Cornus mas Kornelkirsche
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Heckenrose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Am Bachufer sind zusätzlich möglich:
 Salix caprea Sal-Weide
 Salix aurita Ohrchen Weide
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- Die gesetzlichen Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.

- 7.4 Garagengebäude und Zäune sind mit folgenden Pflanzen zu begrünen:
 Kletterpflanzen und Ranker:
 Artenliste:
 Clematis vitalba Waldrebe
 Hedera helix Eleu
 Lonicera caprifolium Jelängerjeliener
 Partenocissus tricuspidata Wilder Wein
 "Veitschir"
- 7.5 Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengitterstein, Pflasterung oder Kies - aufschüttung) auszubilden. Teer-, Asphalt- oder Betonflächen sind nicht gestattet.
- 8.0 Ausgleichsmaßnahmen**
- 8.1 Ausgleich im Baugebiet:
 Öffnung und Renaturierung des Grabens im Osten und Gestaltung eines naturnahen Grabens im Süden des Planungsgebietes. Pflanzung mehrerer Baum- und Strauchgruppen mit heimischen standortgerechten Arten entlang des Bachufers im Osten und entlang des Grabens im Süden. Anlage einer Versickerungsmulde als wechselluftende Wiesenfläche. Mahd 3 x jährlich.
- Externer Ausgleich:
 Umwandlung einer intensiv genutzten Wiesenfläche in eine extensive Feuchtwiese durch Ausmagerung und extensive Pflege auf dem Flurstück mit der Flurnummer 3720, auf der Gemarkung der Stadt Weilheim.
- 8.2 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich:
 Die Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 auf Teilflächen des Grundstücks mit der Flurnummer 533 wird dem Eingriffsgrundstück auf einer Teilfläche der Flurnummer 533 zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme 3 auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 3720, auf der Gemarkung der Stadt Weilheim wird ebenfalls dem Eingriffsgrundstück auf einer Teilfläche der Flurnummer 533 zugeordnet.
- 9.0 Einfriedungen**
- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,25 m begrenzt. Die Einfriedung ist ohne Sockel auszuführen.
- 10.0 Immissionsschutz**
- 10.1 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:
- | | | |
|----|------------------------------------|---------------------------|
| | Lw (dB/m²) - tags
(06 - 22 Uhr) | - nachts
(22 - 06 Uhr) |
| MI | 55 | 40 |

D. Hinweise durch Text

- 1.0 Satzungen**
- 1.1 Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach wird hingewiesen.
- 2.0 Landwirtschaft**
- 2.1 Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen. Diese sind als ortsüblich zu dulden.
- 3.0 Bodendenkmalfunde**
- 3.1 Unter Hinweis auf Art. 8 Absatz 1 - 2 Bay. Denkmalschutzgesetz wird darauf hingewiesen, daß eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Referat B I, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089 / 2114347, Fax: 089 / 2114407 oder der Unteren Denkmal - schutzbehörde, Landratsamt Weilheim-Schongau, unterliegen.
- 4.0 Versickerung von Niederschlagswasser**
- 4.1 Die Anforderungen an das schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser bei gewerblich und industriell genutzten Flächen ist erlaubnispflichtig. Die Beseitigung des Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.
- 4.2 Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau von Entwässerungs - leitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. U.U. erfolgt durch die Errichtung der Keller auch eine Umleitung des Grundwassers. Dafür ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasser - rechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17 a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.
- 4.3 Es dürfen keine wassergefährdende Stoffe in den neuen Graben eingeleitet werden, zu beachten ist hier das Merkblatt DWA-A M 153.
- 4.4 Wenig frequentierten Verkehrsflächen wie Spiel- oder Anliegerstraßen, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind in unversiegelter Form, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster nur Rasenfuge, Rasengitterstein, durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen.
- 4.5 Für Dachflächen und Regenwasserableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein. Sofern jedoch über 50 m² Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.
- 4.6 Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Trennsystem. D.H. das anfallende Niederschlags - wasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
- 4.7 Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwasser - nutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorgungsunternehmen anzu - zeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB-WasserV).
- 5.0 Immissionsschutz**
- 5.1 Um spätere Probleme zu vermeiden sollte insbesondere bei lärm- oder fahrverkehr - intensiven Betrieben zum Antrag auf Vorbescheid, Bauantrag bzw. zur Vorlage der erforderlichen Unterlagen gemäß Art. 64 Abs. 2 BayBO (Genehmigungsfreistellung) eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen i.S.v. § 26 BImSchG erstellt werden. In dieser wäre nachzuweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel und die daraus ergebenden Immissions - richtwertanteile an den nächstgelegenen, baurechtlich zulässigen Immissionsorten eingehalten werden.

- D. Verfahrensvermerke**
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 29.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mischgebiet an der Bahnhofstrasse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Aushang am öffentlich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in der Zeit vom bis
3. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom bis durchgeführt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den umweltbezogenen Stellung - nahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung mit Textfestsetzungen, in der Fassung vom sowie die Begründung mit Umweltbericht hierzu in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), als Satzung beschlossen.
- Wielenbach, den (Siegel)
- Steigenberger, Erster Bürgermeister
6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom erfolgte durch öffentlichen Aushang am
7. Der Bebauungsplan „Mischgebiet an der Bahnhofstrasse“ vom in der Fassung vom mit Begründung und Umweltbericht hierzu vom in der Fassung vom ist nach vollzogener Bekanntmachung am in Kraft getreten.
- Wielenbach, den (Siegel)
- Steigenberger, Erster Bürgermeister

Gemeinde Wielenbach Ortsteil Haunshofen

Bebauungsplan "Mischgebiet an der Bahnhofstrasse" mit integrierter Grünordnung

Lageplan M 1:1000

Planfertiger:

Bögl Planungs GmbH
 Obere Stadt 96
 82362 Weilheim
 Tel. 0881 / 92481-0

Architekt Manfred Bögl

Grünordnung:

Umwelt und Planung
 Landschaftsarchitekten
 Steinstraße 19
 83064 Raubling
 Tel. 08035 / 876088

Schwarzmann
 Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann

Weilheim, den 23.01.2008
 Geändert am 06.08.2008

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

zum Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan der Gemeinde Wielenbach
"Mischgebiet an der Bahnhofstraße" Ortsteil Haunshofen

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Wielenbach hat am 29.01.2008 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Im gültigen Flächennutzungsplan vom 17.05.2004 ist das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
3. Mit der Planausarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Bögl Planungs-GmbH, Obere Stadt 96, 82362 Weilheim i. OB beauftragt. Die Überprüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Erarbeitung des Umwelt -berichtes erfolgte durch das Büro Umwelt und Planung, Steinstraße 17, 83064 Raubling.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Ortsrand von Haunshofen. Es ist umgrenzt:
 - im Westen von den Flur-Nr. 812 und 814/1 (Friedhof)
 - im Osten von der Flur-Nr. 532
 - im Süden von der Flur-Nr. 533
 - im Norden von der Bahnhofstraße
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 0,57 ha und umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke Flur-Nr. 531/2 und 533.
3. Das Gelände steigt in Richtung Süden an. Es ist kein Baumbestand vorhanden.
4. Die angrenzende Bebauung ist überwiegend zweigeschossig und dient der Gewerbe- und Wohnnutzung.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Planungswille der Gemeinde Wielenbach ist, wie schon im Flächennutzungsplan ausgewiesen, eine Erweiterung des Mischgebietes nach Osten.
2. Der Bebauungsplan gibt durch die Abgrenzung der Nutzung bereits ein vernünftiges und sinnvolles Maß zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung vor.
3. U. a. wird einem einheimischen Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben, seinen Betrieb aus der innerdörflichen Lage auszusiedeln und zu erweitern. Mit diesem Bebauungsplan wird nun ein rechtlicher Rahmen dafür geschaffen.
4. Das Baugebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.
5. Das Maß der Nutzung ist durch die Angabe der Grundflächenzahl (0,3) und der Geschoßflächenzahl (0,6) festgesetzt.
Die Festsetzung der Wandhöhen und der flachen Dachneigung von 10° - 28° für die Hauptgebäude gewährleistet, dass sich die Gebäude harmonisch in das Landschaftsbild, bzw. dem Ortsrand einfügen.

D. Grünordnung

1. Die im Norden des Planungsgebietes verlaufende Bahnhofstraße soll durch eine Baumreihe mit Birken eingegrünt werden.
2. Die Erschließungsstraße im Plangebiet wird von einer beidseitigen Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen gesäumt.
3. Die als Teilfläche der Ausgleichsmaßnahmen geplante Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen im Osten und im Süden des Baugebietes trägt zur Ortsrandeingrünung bei.

E. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 0,52 ha. Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Haunshofen der Gemeinde Wielenbach. Es schließt sich an eine bereits bestehende landwirtschaftliche Halle, die an der westlichen Grenze des Planungsgebietes liegt, an. Geplant ist die Nutzung des Geländes als Mischgebiet mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Weitere Beschreibungen des Planvorhabens, insbesondere der Festsetzungen sind den vorangegangenen Kapiteln der Begründung zu entnehmen.

Laut Regionalplan soll im gewerblichen Siedlungsbereich die organische Siedlungsentwicklung der Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig sind.

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

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

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

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

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

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

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen.

Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, während der Bauzeit und während des Betriebs.

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

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit `Drumlinlandschaft um Hauns- hofen und Bauerbach` in einer Niederung zwischen den Drumlins. Laut Landschaftsplan sind die Niederungen zwischen den Drumlins mit Torf bedeckt.

Bei Aufgrabungen im Grundstück zeigte sich, dass bei den Böden im Planungsgebiet in den oberflächennahen Bereichen überwiegend nicht tragfähige Böden vorherrschen. Über feinkörnigem wasserstauendem Grundmoränenmaterial (hauptsächlich Tonschichten) liegt Torf mit einer Mächtigkeit bis zu 3 Meter.

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

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

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

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

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

Auswirkungen:

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

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

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

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

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

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

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

Ergebnis:

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung:

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

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

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

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

Auswirkungen:

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

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

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

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

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

Ergebnis:

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

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung und Bewertung:

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

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

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

Auswirkungen:

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

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

Ergebnis:

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

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Beschreibung und Bewertung:

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

Am südwestlichen Rand des Planungsgebietes grenzt eine Feldhecke aus einheimischen Sträuchern an.

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

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

Auswirkungen:

Negative Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt des Planungsgebietes sind durch die Bauphase und die „Nutzung“ des Mischgebietes nicht zu erwarten. Der Verlust des Lebensraumes für Bodenlebewesen ist bereits beim Schutzgut Boden berücksichtigt worden.

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

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

Ergebnis:

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

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung:

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

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

Auswirkungen:

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

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

Ergebnis:

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

Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung:

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

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

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

Auswirkungen:

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

Durch die spätere Gewerbenutzung, vor allem durch den zu erwartenden zunehmenden LKW- Verkehr durch die Ansiedlung des Fuhrunternehmens ist mit einer gewissen Beeinträchtigung durch Lärm und Abgasimmissionen zu rechnen.

An der Bahnhofsstraße wird zunehmenden Verkehrsaufkommen zu rechnen sein.

Genauere Aussagen sind jedoch wegen fehlender Lärmwerte nicht zu treffen.

Die Erholungseignung des Gebietes ist von der Maßnahme nicht betroffen.

Ergebnis:

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Bewertung:

Im direkten Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

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

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

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

Das bisherige Orts- und Landschaftsbild bliebe weiterhin so bestehen.

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

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

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

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, LKW- Waschplatz, Erschließungsflächen). PKW - Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.
- Bei einem Starkregenfall anfallendes Oberflächenwasser muss wg. der schlechten Versickerungsleistung der Böden gespeichert werden (Zisternen)

oder andere technische Vorkehrungen) und dann verzögert in den vorhandenen Bachlauf im Osten des Planungsgebietes und in die dortige herzustellende Versickerungsmulde (Ausgleichsfläche) eingeleitet werden. Nur so ist eine Oberflächenwasser- Versickerung möglich.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere

- Neupflanzung von Bäumen entlang der Bahnhofstraße (Birkenreihe) und der Erschließungsstraße im Plangebiet
- Zäune dürfen nur ohne Sockel angelegt werden, damit Tierwanderungen möglich sind

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Neupflanzung von Bäumen entlang der Bahnhofstraße (Birkenreihe) und der Erschließungsstraße im Plangebiet
- Partielle Fassadenbegrünung an den Gebäuden
- Die Ortsrandeingrünung im Osten und die Bepflanzung eines offenen Grabens im Süden des Plangebietes sind zwar als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt geplant, sie dienen jedoch auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes
Im Bereich der Ausgleichsfläche / Ortsrandeingrünung darf nur autochthones Pflanzgut verwendet werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch

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

4.2 Ausgleichsmaßnahme

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

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

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

Intensiv genutzte Grünlandfläche (ca. 4.908 m²)

Kategorie I

- b) Einstufung des Plangebietes entsprechend Planung Bebauungsplan

Auf der gesamten Fläche des zukünftigen Gewerbegebietes ist eine Bebauung mit **niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad** geplant (GRZ 0,3). Dies entspricht **Typ B**.

- c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs

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

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im geplanten Baugebiet, wie z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze, Versickerung der anfallenden Dachabwässer auf den Baugrundstücken bzw. in einer Versickerungsmulde, Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung im Osten des Baugebietes, etc. ist für die betroffene Fläche ein Kompensationsfaktor von **0,4** anzusetzen.

Fläche Feld B I 4.908 m² x 0,4 = 1.963 m²

Gesamtausgleichsverpflichtung **1.963 m²**

d) Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird in mehrere Teilflächen unterteilt.

Ein Teil der Ausgleichsmaßnahme (Ausgleichsfläche 1) erfolgt auf einem 10 m breiten Streifen entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes.

Hier soll der bestehende verrohrte Bachlauf geöffnet und auf seiner westlichen Uferseite naturnah gestaltet werden.

Eine abschnittsweise Bepflanzung des Grünbereiches mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern dient gleichzeitig zur Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft.

Im Bereich der Ausgleichsfläche / Ortsrandeingrünung darf nur autochthones Pflanzgut verwendet werden.

Die Ausgleichsfläche soll zudem eine Versickerungsmulde für die im Baugebiet zu entwässernden Oberflächen enthalten. Die anzulegende langgestreckte Geländemulde ist so auszuführen, dass sie für Pflegemaßnahmen durch gängige landwirtschaftliche Maschinen ausgemäht werden kann. Anzustreben ist eine wechselfeuchte Wiesenfläche mit Mahd 3x jährlich, keine Düngung.

Die Ausgleichsfläche 1 hat eine Größe von ca. 454 m².

An der Südgrenze des Planungsgebietes soll ein ca. 5 m breiter Grünstreifen angelegt werden, in dem ebenfalls ein offener Graben verläuft (Ausgleichsfläche 2). Auch dieser Graben soll naturnah angelegt und abschnittsweise bepflanzt werden.

Auch hier darf nur autochthones Pflanzgut verwendet werden.

Der Graben soll das anfallende Oberflächenwasser des Planungsgebietes aufnehmen, nachdem es in technischen Speichervorrichtungen zwischengespeichert wurde.

Der Graben leitet sein Wasser in den östlichen Bachlauf ein.

Die Ausgleichsfläche 2 hat eine Größe von ca. 400 m²

Im Planungsgebiet können demnach 454 m² + 400 m² = 854 m² Ausgleichsfläche dargestellt werden.

Die restliche Ausgleichsbedarf (1963 m² - 854 m² = 1.109 m²) muss extern ausgeglichen werden.

Ausgleich 3:

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

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

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

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

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

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

Das heißt, eine 3-4 schürige Mahd im Jahr, mit Abfuhr des Mähgutes und keine weitere

Düngung sind die wichtigsten Ausgleichsmaßnahmen, die nach dem Erwerb der Fläche getroffen werden müssen. Nach 5 Jahren kann die Fläche 2 mal jährlich gemäht werden, keine Düngung darf mehr erfolgen, das Mähgut muss auch weiterhin abgefahren werden.

Das Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte Feuchtwiese

Auf der folgenden Seite wird die Ausgleichsfläche in einer Karte dargestellt.

e) Zuordnung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 auf Teilflächen des Grundstücks mit der Flurnummer 533 wird dem Eingriffsgrundstück auf einer Teilfläche der Flurnummer 533 zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahme 3 auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 3720, auf der Gemarkung der Stadt Weilheim wird ebenfalls dem Eingriffsgrundstück auf einer Teilfläche der Flurnummer 533 zugeordnet.

Der Eingriff verteilt sich wie folgt:

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

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

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

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.

Tabelle : Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich

Eingriff	1. Betroffener Bestand 2. Beeinträchtigung	Betroffene Fläche m ²	Faktor	Flächenbedarf m ²	Ausgleichsfläche	Zugeordnete Maßnahmen
1. Erschließung	1.Grünland intensiv 2.Verlust durch Überbauung, Verdichtung, Bodenveränderung	353	0,4	141	Ausgleich auf Teilfläche Fl.Nr.	<p>Ausgleich im Baugebiet: Öffnung und Renaturierung des Grabens im Osten und Gestaltung eines naturnahen Grabens im Süden des Planungsgebietes. Pflanzung mehrerer Baum- und Strauchgruppen mit heimischen standortgerechten Arten (autochthones Pflanzgut) entlang des Bachufers im Osten und entlang des Grabens im Süden. Anlage einer Versickerungsmulde als wechselfeuchte Wiesenfläche. Mahd 3 x jährlich.</p> <p>Externer Ausgleich: Umwandlung einer intensiv genutzten Wiesenfläche in eine extensive Feuchtwiese durch Ausmagerung und extensive Pflege auf dem Flurstück mit der Flurnummer 3720, auf der Gemarkung der Stadt Weilheim.</p>
2. Bebauung	1.Grünland intensiv 2.Verlust durch Überbauung, Verdichtung, Bodenveränderung	4.555	0,4	1.822	Ausgleich auf Teilfläche Fl.Nr.	<p>Ausgleich im Baugebiet: Öffnung und Renaturierung des Grabens im Osten und Gestaltung eines naturnahen Grabens im Süden des Planungsgebietes. Pflanzung mehrerer Baum- und Strauchgruppen mit heimischen standortgerechten Arten (autochthones Pflanzgut) entlang des Bachufers im Osten und entlang des Grabens im Süden. Anlage einer Versickerungsmulde als wechselfeuchte Wiesenfläche. Mahd 3 x jährlich.</p> <p>Externer Ausgleich: Externer Ausgleich: Umwandlung einer intensiv genutzten Wiesenfläche in eine extensive Feuchtwiese durch Ausmagerung und extensive Pflege auf dem Flurstück mit der Flurnummer 3720, auf der Gemarkung der Stadt Weilheim.</p>
Summe		4.908 m ²	0,4			<p>Gesamtfläche: 1.963 m² Anrechenbare Fläche:</p>

f) Kosten

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

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

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

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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

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

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

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

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

Ebenfalls könnte bei der geplanten Retentionsmulde durch die Pflege der Wiesenmulde infolge der Verdichtung durch Traktor und Mähwerk die Versickerungsleistung des Bodens weiter gesenkt werden als angedacht.

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

Weiterhin sollte sowohl auf der Ausgleichsfläche im Plangebiet, als auch auf der externen Fläche nach einer Frist von 4 – 5 Jahren überprüft werden, ob das jeweilige Entwicklungsziel der Flächen erreicht wurde.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

Dementsprechend ergeben sich die größten Eingriffe für das Schutzgut Boden.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind im Bebauungsplan festgesetzt.
Durch die Abstufung des Gebietes von Gewerbe zur Wohnnutzung wird bereits ein Puffer zur künftigen südlich liegenden Wohnbebauung geschaffen.

G. Erschließung

1. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E- ON gesichert.
2. Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.
3. Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
4. Das Gebiet ist durch die Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
5. Die Beseitigung des Mülls erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Aufgestellt am :

Weilheim, den 23. Januar 2008

Weilheim, den 06. August 2008

Wielenbach, den 23. Januar 2008

Wielenbach, den 06. August 2008

Bögl Planungs-GmbH

Gemeinde Wielenbach

.....

Architekt Manfred Bögl

.....

Steigenberger, 1. Bürgermeister

Gründordnung und Umweltbericht

Umwelt und Planung

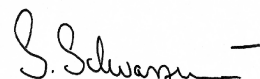
S. Schwarzmann

J. Schneider

Landschaftsarchitekten

Steinstraße 19

83064 Raubling



.....
Dipl.Ing. Sabine Schwarzmann