

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Raistinger Straße“

Umweltbericht

Fassungsdatum: 14.11.2024

Auftraggeber: Gemeinde Wielenbach
Peter-Kaufinger-Straße 10
82407 Wielenbach

Wielenbach, den

.....
Mansi

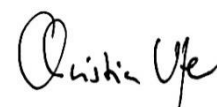
Planfertiger:

Terrabiota

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 14.11.2024



Bearbeiter:

Markus Böhner, M.Sc. Umweltingenieurswesen
Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabenstellung	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	3
1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	3
1.3 Festgelegte umweltrelevante Ziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne	5
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	6
2.1 Schutzgüter Fläche und Boden	7
2.2 Schutzgut Wasser	8
2.3 Schutzgut Klima/Luft	9
2.4 Schutzgüter Vegetation, Tierwelt und biologische Vielfalt	9
2.5 Schutzgut Landschaft	12
2.6 Schutzgut Mensch	13
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
2.9 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen	14
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	15
3.2 Eingriffsermittlung	17
3.3 Ausgleichsmaßnahmen	18
4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen	19
4.1 Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ...	19
4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	19
4.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	20
5. Zusätzliche Angaben	20
5.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	20
5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	20
5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
6. Literaturverzeichnis	22

1. Aufgabenstellung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wielenbach beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Raistinger Straße“, in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 10.02.2022. Ziel der Änderung ist, auf dem Flurstück Nr. 1522 Gmkg. Wielenbach Baurecht für ein allgemeines Wohngebiets zu schaffen. Das Grundstück liegt direkt südlich des Wessobrunner Wegs, welcher den bestehenden Bebauungsplan nach Süden begrenzt. Das Grundstück wird derzeit als Viehweide mäßig extensiv genutzt und ist dem Außenbereich zuzuordnen. Daher ist für die Bebauungsplanänderung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher die voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Erweiterungsbereich der 1. Änderung untersucht und zusammen mit zu berücksichtigender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst neben der Erweiterung um das Grundstück Fl.Nr. 1522 auch den gesamten bisherigen Geltungsbereich. Die dortigen Änderungen entfalten jedoch keine wesentlichen Umweltauswirkungen, so dass dieser Umweltbericht ausschließlich die Auswirkungen auf die Umwelt im Erweiterungsbereich betrachtet. **Daher behalten die Aussagen und Bestimmungen des ursprünglichen Umweltberichts (Stand Februar 2021), insbesondere im Bezug auf Ausgleichsmaßnahmen, ihre Gültigkeit.**

1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Wielenbach ist eine Gemeinde im Regierungsbezirk Oberbayern, die sich ca. 2 km nördlich der Kreisstadt Weilheim im Pfaffenwinkel befindet. Dabei liegt der Ort im Zungenbecken des ehemaligen Isar-Loisach Vorlandgletschers der Würmeiszeit zwischen dem Andechser Höhenrücken und der Moräne zwischen Ammersee und Lech. Das Planungsgebiet liegt somit in der naturräumlichen Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“, der naturräumlichen Einheit 037 „Ammer-Loisach-Hügelland“ und in der naturräumlichen Untereinheit 037-J „Ammerseebecken“, im Auenbereich der Ammer. Das weitestgehend ebene Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 546 m ü.NN.



Abb. 1: Lage des Planungsgebiets / des Erweiterungsbereichs (rot markiert); Auszug dOK10, ohne Maßstab (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024)

Das Plangebiet des Erweiterungsbereichs der 1. Änderung befindet sich am westlichen Ortsrand von Wielenbach. Der Erweiterungsbereich umfasst die Fl.Nr. 1522 der Gemarkung Wielenbach direkt östlich der Bahnstrecke Weilheim-Mering (vgl. Abb. 1). Dabei weist der Erweiterungsbereich eine Fläche von ca. 0,15 ha auf. Das Grundstück wird als Grünland (Mähwiese und Viehweide) landwirtschaftlich genutzt. Im Osten des Grundstücks grenzt eine landwirtschaftliche Lagerfläche (Holzlege) an, darüber hinaus findet sich südlich und östlich Wohnbebauung in Richtung des Wielenbacher Ortskerns. Im Süden findet sich weitere Wohnbebauung, im Norden grenzt der Erweiterungsbereich an den Wessobrunner weg, auf dessen Nordseite schließt der Geltungsbereich des bereits gesetzten Bebauungsplans „Raistingener Straße“

an. Allerdings findet sich hier nach wie vor intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung und keine Bebauung.

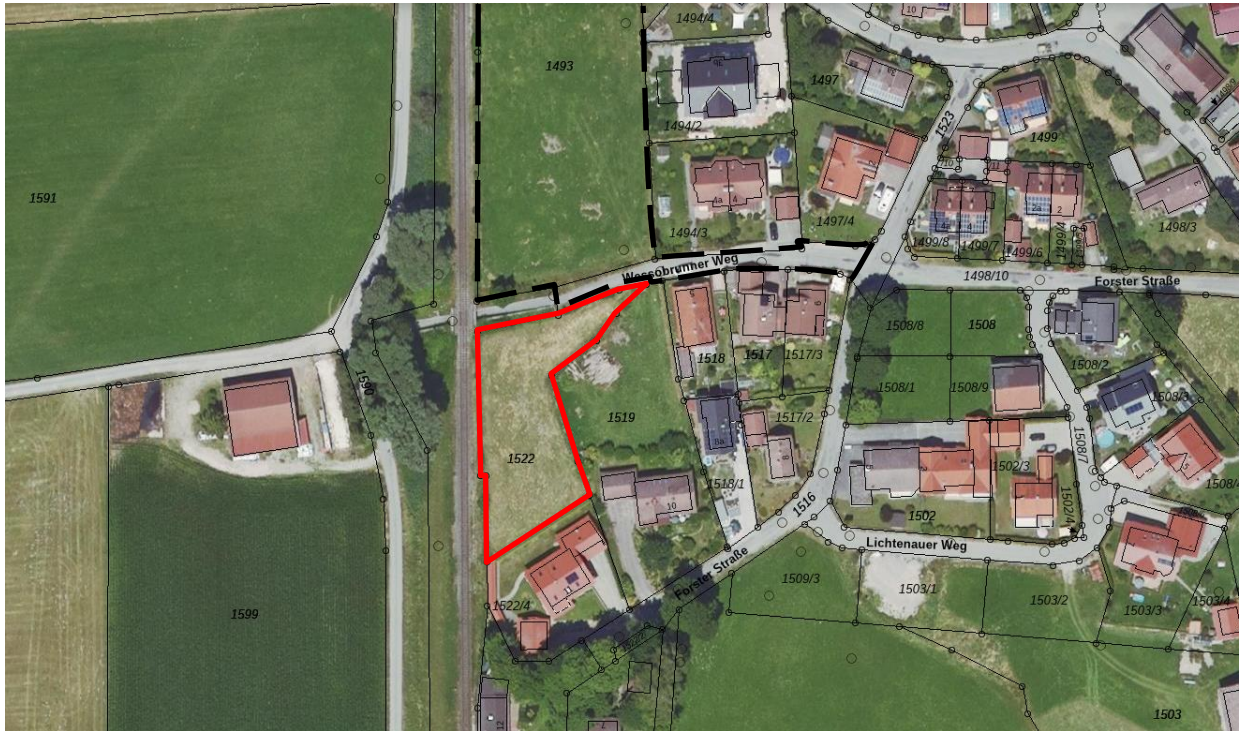


Abb. 2: Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans „Raistingering Straße“ sowie des ursprünglichen Umgriffs (schwarz); Auszug DOP20 (Stand Juli 2022) mit Flurkarte (aktuell), ohne Maßstab (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024)

1.3 Festgelegte umweltrelevante Ziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

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

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023) und der Regionalplan Region Oberland (17) (Planungsverband Region Oberland, 2022) geben grundsätzliche Zielsetzungen vor. Im LEP liegt die Gemeinde Wielenbach im Bereich des Oberzentrums Weilheim im allgemeinen ländlichen Raum der Region Oberland. Zusammenfassend sind in diesem Programm folgende Ziele bzw. Grundsätze festgelegt:

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

Der vorliegende Bebauungsplan „Raistingering Straße“ berücksichtigt diese Vorgaben des LEP, da das Plangebiet, mit seiner Lage zwischen den bebauten Flächen im Norden, Osten und Süden und der Abgrenzung durch die Bahnlinie im Westen, mit bestehender verkehrlicher Anbindung über den Wessobrunner Weg und einer für die landwirtschaftliche Nutzung eher ungünstig liegenden Restfläche zur Ortsabrundung beiträgt.

Regionalplan

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

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

Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt die Festlegungen des Regionalplans durch die Ausweisung von Bauflächen an bestehenden Verkehrswegen (Wessobrunner Weg) sowie im direkten Anschluss an bebaute Grundstücke im Süden sowie künftig im Norden mit Abgrenzung durch die bestehende Bahnlinie im Westen, so dass dem Flächenverbrauch und Bauflächenausweisungen in der offenen Landschaft entgegengewirkt wird. Im Bereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Die Erweiterungsfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wielenbach (Gemeinde Wielenbach, 2018) in der 8. Änderung als Mischgebiet, bzw. in der Nordostecke als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Somit entspricht die geplante Wohnnutzung nur teilweise den bisherigen gemeindlichen Zielen. Allerdings ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da die Gemeinde auf dem Grundstück bereits Bauflächen vorgesehen hat. Der Flächennutzungsplan kann in einem späteren Verfahren in diesem Bereich dann berichtigt werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird auch im Nordteil im dortigen Mischgebiet an der Raistingner Straße (vgl. Begründung zum Bebauungsplan) die Nutzung gem. ursprünglichem Bebauungsplan von Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) zu Wohnbebauung geändert, so dass auch hier eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Die Änderung ruft jedoch keine größeren Eingriffe in Natur und Landschaft hervor, vielmehr wird die überbaubare Grundfläche von 600 auf 460 m² verringert.

Schutzgebiete

Der Erweiterungsbereich und auch sein Umfeld befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebiets. Auch sonstige Naturschutzflächen oder Landschaftsschutzflächen nach BNatSchG und BayNatSchG, Flächen der Biotopkartierung oder Ökoflächen sind nicht vorhanden. Sowohl 30 m nord- als auch südwestlich auf der Westseite der Bahnstrecke finden sich Teilflächen des Biotops 8132-1240 „Entwässerungsgräben zwischen Bahnlinie und Ammer westl. Wielenbach“, diese werden jedoch durch die Planung nicht tangiert.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021), Anhang Anlage 1 - Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der Auswirkungen entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen

Staatsministerium des Inneren, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen u.a.:

Baubedingt

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb
- Mögliche Störung/Tötung von besonders oder speziell geschützten Arten

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsfläche
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds
- möglicher Funktionsverlust und Inanspruchnahme von Lebensräumen
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäude und Belagsflächen
- Beschattung von Lebensräumen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und daraus folgend ggf. ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Tiere
- Störung von Tieren durch Beleuchtung und Lärm

Für die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgüter Fläche und Boden

Beschreibung

Der Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,15 ha. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um einen Grünlandstandort mit mittlerer Ertragsfähigkeit auf lehmigem Sandboden. Im Bestand ist die gesamte Fläche unversiegelt.

Die amtlichen Daten nennen als geologischen Untergrund im Planungsgebiet der Erweiterung holozänen Sinterkalkstein (Kalktuff), welcher als lockerer Kalk bis poröser Kalkstein ausgebildet ist. Als Bodentyp steht gem. Übersichtsbodenkarte Rendzina aus Kalktuff oder Alm (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) im Planungsgebiet an. Gemäß dem Baugrundgutachten, welches im Zuge der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung durchgeführt wurde, liegt auch der Erweiterungsbereich innerhalb einer von Südost nach Nordwest verlaufenden, spätwürmzeitlichen bis frühholozänen Schmelzwasserrinne des Ammertales. Unter einem 0,3 m bis 0,6 m mächtigen Oberboden stehen feinkornreiche Auenablagerungen (kiesig-sandige Schluffe, gering wasserdurchlässig) an. Diese reichen bis 5,0 m Tiefe unter GOK. Darunter folgen 2 bis 3 m mächtige, grundwasserführende Terrassenschotter (Kies-Sand) über Grundmoräne. Im Erweiterungsbereich ist aufgrund der Vornutzung durch die Landwirtschaft nicht mit Altlasten zu rechnen, jedoch mit Stoffeinträgen aus landwirtschaftlicher Düngung und Pestizideinsatz.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Für die vorgesehene Bebauungen inkl. der Nebenanlagen und Zufahrten (GRZ gesamt ca. 0,6) und Erschließungsmaßnahmen werden 0,15 ha bisher intensiv landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, von denen ca. 900 m² überbaut bzw. versiegelt werden. Durch Festsetzungen von Grünflächen/ Eingrünungsmaßnahmen, von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze werden die Beeinträchtigungen und der Versiegelungsgrad gemindert. Durch die vorgesehene sehr kompakte Bebauung wird Baulandbedarf an anderer Stelle reduziert und damit den Zielen des Flächensparens entsprochen.

Bei einer Bebauung des Planungsgrundstücks kommt es anlagebedingt zu Umlagerungen von Böden, z.B. durch die Herstellung einer Baugrube sowie der erforderlichen Freimachung des Geländes. Mit der Versiegelung durch Gebäude- und Verkehrsflächen ist ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden. Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen des Erweiterungsbereichs entfallen.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

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

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen und ist „geschütztes Gebiet HQ₁₀₀“ (es liegt hinter Schutzeinrichtungen, die auf ein Hochwasser ausgerichtet sind, welches im langzeitigen statistischen Mittel jährlich mit einer Wahrscheinlichkeit von 1:100 auftreten kann). Anders als der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Raistingener Straße“ liegt der Erweiterungsbereich gem. Fachdaten des BLFU auch außerhalb der „Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024).

Gemäß Baugrundgutachten (vier Probebohrungen auf dem Baugrundstück Fl.-Nr. 1493) ist der Grundwasserflurabstand gering, Grundwasser wurde schon in Tiefen von 1,10 m bis 1,50 m angetroffen, wobei die Grundwasserfließrichtung nach Norden ausgerichtet ist (Blasy + Mader GmbH, 2016). Dies ist auch in der Hinweiskarte „hohe Grundwasserstände“ des BLFU entsprechend vermerkt (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024). Gemäß Baugrundgutachten besteht aufgrund der Auen Sedimente in den oberen Bodenschichten nur geringe Versickerungsleistung, weshalb Niederschläge und Schadstoffeinträge relativ stark zurückgehalten werden.

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

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt. Aufgrund des im Erweiterungsbereich zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstands von ca. 1 bis 2 m, aber geringer Durchlässigkeit der oberen Bodenbereiche (mehrere m mächtige schluffige Auenablagerungen) kann das Grundwasser bei Tiefbaumaßnahmen vorübergehend beeinträchtigt werden, ist aber allgemein relativ gut vor Einträgen geschützt. Bei ordnungsgemäßer Bauwasserhaltung und Entwässerung ist daher nicht mit erheblichen

Stoffeinträgen ins Grundwasser zu rechnen. Durch Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Behandlung von Abwasser und Oberflächenentwässerung werden Risiken für das Grundwasser ebenfalls minimiert. Mit dem Wegfall der Düngung und des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln auf der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche kommt es insgesamt eher zu einer Verringerung der Grundwasserbelastung. Die Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand von geringer Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Für die Lufthygiene kommt dem Gebiet aufgrund der landwirtschaftliche Intensivnutzung und der fehlenden Gehölzflächen (geringe Filterwirkung für Luftschadstoffe und nur geringe Produktion von Sauerstoff) nur geringe Bedeutung zu. Es sind auch keine bedeutsamen Kaltluftentstehungsflächen oder Luftaustauschbahnen betroffen. Durch die Bebauung hervorgerufene mikroklimatische Veränderungen sind nicht erheblich.

Im Ammerseebecken herrschen für den Naturraum „voralpines Hügel- und Moorland“ vergleichsweise günstige klimatische Verhältnisse. Die mittleren Niederschlagshöhen bewegen sich in Größenordnungen von ca. 950 mm bis maximal 1.150 mm/Jahr. Die jährliche Durchschnittstemperatur im Untersuchungsraum liegt im langjährigen Mittel bei ca. 7,2 Grad Celsius, Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Zudem bestehen Vorbelastungen durch Schadstoffemissionen des unmittelbar angrenzenden Bahnverkehrs.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Bei einer Bebauung kommt es zu minimalen anlagebedingten Aufheizungen durch die verringerte Evaporationsleistung im Vergleich zum derzeit bestehenden Grünland. Siedlungsrelevante Beeinträchtigungen der Lufthygiene sind daher nicht zu erwarten. Zudem wird der Schattenwurf erhöht, etwaige Auswirkungen hiervon auf das Zauneidechsenhabitat entlang der Bahnstrecke wurden planerisch berücksichtigt, Verschlechterungen sind demnach nicht zu erwarten. Die Niederschlagswasserversickerung wird über flache Mulden sichergestellt.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

2.4 Schutzgüter Vegetation, Tierwelt und biologische Vielfalt

Beschreibung

Als potenzielle natürliche Vegetation (Pflanzengemeinschaft, die sich unter den heutigen Umweltbedingungen ohne Berücksichtigung anthropogener Einflüsse durch Sukzession entwickeln würde), gilt im Erweiterungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ein Grauerlen-(Eschen-) Sumpfwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald.

Im Erweiterungsbereich befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Auch in der Artenschutzkartierung Bayern sind für das Bearbeitungsgebiet selbst keine bedeutsamen Tier- und Pflanzenarten erfasst.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1522 wird derzeit vollständig als landwirtschaftliches Grünland (Mähwiese und Viehweide) genutzt, es ist strukturarm und gehölzfrei. Als Biotoptyp gem. der Biotoptypwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2014) kann die Weide als „mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ (G211, 6WP) angesprochen werden. Bei einer Besichtigung am 29.08.2024 wurde ein Besatz mit 4 Kühen festgestellt. Bei der Grundstücksfläche von 1.500 m² ergibt sich somit eine Kuh je 375 m². Für eine intensive Kurzrasenweide empfiehlt die Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft eine Dichte von einer Kuh je 330 m². Somit ist das vorhandene Nutzungsregime geringfügig extensiver gestaltet.



Abb. 3: Blick vom Nordrand der Erweiterungsfläche nach Süden, zu sehen ist das mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünland und der Viehbesatz; Aufnahmedatum: 29.08.2024



Abb. 4: mesophiles Gebüsch am Nordrand der Erweiterungsfläche; Aufnahmedatum: 29.08.2024

Entlang der westlichen Grenze des Erweiterungsbereichs zum angrenzenden Bahngrundstück sind einige junge, mesophile Sträucher vorhanden, darunter Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und roter Hartrigel (*Cornus sanguinea*). Am Nordrand des Erweiterungsbereichs, allerdings bereits auf Flurstück Nr. 1588, findet sich eine ausgewachsenere, dichtere mesophile Gebüschstruktur mit denselben Arten, zusätzlich auch Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Brombeere (*Rubus spec.*). Der zugehörige Biotoptyp ist „mesophiles Gebüsch“ (B112, 10 WP). Östlich des Erweiterungsbereichs hat sich eine dichte Neophytenflur, dominiert vom indischen Springkraut (*Impatiens glandulifera*), gebildet. Dieser nimmt einen Großteil der Holzlagerfläche auf Fl.Nr. 1519 ein. Der Biotoptyp ist als „artenarme Staudenflur (K11, 4WP) anzusprechen. An der südöstlichen Grenze zu Flurstück Nr. 1519 findet sich auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ein mesophiles Gebüsch (B112, 10 WP). Auf dem an den Erweiterungsbereich südlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1522/4 wird die Grenze zur Weide durch eine dichte Thujenhecke gebildet, welche als „Schnithecke gebietsfremder Arten“ (B142, 3 WP) anzusprechen ist.

Vorbelastungen und Trennwirkungen bestehen durch die Bahnanlage und den Bahnbetrieb im Westen, durch landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die angrenzenden Straßen und Siedlungsbereiche. Durch die westlich entlangführende Bahnanlage ist der Erweiterungsbereich von dem westlich dahinter liegenden Landschaftsraum abgegrenzt. Insgesamt ist im Erweiterungsbereich von einer geringen Lebensraumeignung auszugehen, bedeutsame Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen sind nicht ausgeprägt. Entsprechend gering ist die Bedeutung des Erweiterungsbereichs für die Fauna, Flora und die biologische Vielfalt.

Artenschutz

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP). Der isoliert zwischen Bahnanlage und Siedlungsbereich, im Auswirkungsbereich des Bahnbetriebs liegende und landwirtschaftlich genutzte Erweiterungsbereich selbst bietet aber für artenschutzrechtlich prüfrelevante Arten keine nennenswerte Lebensraumeignung. Im unmittelbaren Auswirkungsbereich des Bahnbetriebs sind Brutvorkommen prüfrelevanter Vogelarten nicht zu erwarten. Aufgrund der angrenzenden Bebauung und der bestehenden Bahnanlage im Westen sowie der vorhandenen

Gehölzstrukturen v. a. im Bereich der Bahnanlage kann auch eine Eignung für Wiesenbrüter ausgeschlossen werden. Aufgrund der fehlenden Gehölzstrukturen im Erweiterungsbereich können auch Gehölzbrüter ausgeschlossen werden. Auch für bodengebundene prüfrelevante Tiergruppen und für prüfrelevante Pflanzenarten hat der Erweiterungsbereich aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, der isolierten Lage und den Vorbelastungen keine besondere Lebensraumbedeutung.



Abb. 5: Zauneidechse (Jungtier) im Gleisbett entlang des Erweiterungsbereichs; Aufnahme-datum: 29.08.2024

Allerdings stellt der unmittelbar westlich des Plangebiets angrenzende Bereich der Bahnanlage einen attraktiven Lebensraum und einen typischen Ausbreitungskorridor für die streng geschützte Zauneidechse dar. Bei früheren Erhebungen der Gemeinde Wielenbach wurden bereits Zauneidechsenvorkommen im Bereich der Bahnanlage festgestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Raistingener Straße wurde daher im September 2018 eine Herbstbegehung zur Erfassung von Zauneidechsen-Jungtieren und relevanter Habitatstrukturen durchgeführt (Neubeck, 2018). Dabei wurden insgesamt 18 Zauneidechsen-Jungtiere registriert. Ergänzend wurde bei einer eigens durchgeführten Begehung am 29.08.2024 entlang des Erweiterungsbereichs an der Bahnstrecke insgesamt 8 Jungtiere gesehen. Neben der unmittelbaren Nachbarschaft des Erweiterungsbereichs zur Bahnstrecke stellt auch die östlich gelegene Holzlagerfläche einen potentiellen Lebensraum für die Zauneidechse dar, hier konnten zwar bei der Untersuchung 2020, nicht aber bei der Begehung 2024 Funde festgestellt werden. Dieser nicht erfolgte Nachweis kann im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung bzw. Verschiebung der Holzlege begründet werden. Die Zauneidechsen wurden somit ausschließlich im Bereich der Bahnanlage außerhalb des Erweiterungsbereichs beobachtet, wo schütter überwachsender Bahnschotter, an die Bahnanlage angrenzende Saumflächen und kleinerer Strauchwuchs günstige Habitatbedingungen und auch Deckung bieten.

Die separaten Nachweise einer großen Anzahl von Jungtieren, sowohl in 2020 als auch 2024, belegen, dass der Bahnbereich hier nicht nur Wanderkorridor, sondern Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Zauneidechse ist. Der „gesamte besiedelbare Habitatkomplex“, hier der Bereich der Bahnanlage (teilüberwachsender besonnter Bahnschotter, angrenzende Saumflächen mit Extensivgrünland und Deckung bietenden Strauchgehölzen), ist artenschutzrechtlich als geschützte Lebensstätte der Zauneidechse anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass das Areal der lokalen Population sich entlang der Bahnanlage noch deutlich weiter nach Norden und Süden erstreckt. Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans selbst (Weidegrünland, gehölzfrei) ist dagegen als Lebensraum für die Zauneidechse weniger bis nicht relevant. Ein direkter Eingriff in die geschützte Lebensstätte aufgrund des Bebauungsplans ist daher nicht gegeben. Durch folgende im Bebauungsplan und Grünordnungsplan festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen werden außerdem direkte oder indirekte Beeinträchtigungen der Zauneidechsen und ihrer Lebensstätte ausgeschlossen:

- Die festgesetzten Baufelder halten einen ca. 2,5 m, im südwestlichen Bereich bis 3 m breiten Abstandsstreifen zur westlichen Grundstücksgrenze ein, welcher im Grünordnungsplan als Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt wird. Dadurch werden bauliche Eingriffe und Tötungsrisiken im Randbereich des Zauneidechsenhabitats minimiert; eine Verschattung des Zauneidechsenhabitats wird auf ein unerhebliches Maß reduziert.
- Durch Festsetzung des Firstverlaufs, der Dachformen Sattel- bzw. Pultdach für die Garagen-/Carportanlage und durch Höhenbeschränkung der Garagen/Carports und der Schallschutzwände im westlichen Teil des Wohngebiets wird ebenfalls die Verschattungswirkung minimiert.
- Für die Flächen mit Pflanzbindungen am Westrand wird die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland und die Pflanzung von Strauchgehölzen festgesetzt. Damit werden das Nahrungsangebot und die Deckungsmöglichkeiten für Zauneidechsen angrenzend an die nachgewiesene Lebensstätte erweitert.
- Schaffung von 3 Zauneidechsenhabitaten in der nordöstlichen, nordwestlichen und südwestlichen Ecke des Erweiterungsbereichs als vorsorgliche CEF-Maßnahme. Der Aufbau der Habitate wird in Kapitel 3.1 beschrieben.

Aufgrund der Biotoptyp-Wertigkeiten (6 WP für das mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünland sowie 10 WP für das mesophile Gebüsch) und dem angrenzenden Vorkommen der Zauneidechse erfolgt die Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung). Aus diesem Grund wird für die Ermittlung des Kompensationsumfangs das Regelverfahren gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BfLU herangezogen (siehe Kapitel 3.2).

Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung gehen lediglich vorbelastete Flächen mit geringer Lebensraumeignung verloren. Das Habitat der Zauneidechse im Bereich der Bahnanlage und in den südlich bestehenden Saumstrukturen wird unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Habitateignung wird durch die Festsetzung und Entwicklung eines ca. 2,5 m breiter Grünstreifen mit Pflanzbindungen (Extensivgrünland als Nahrungshabitat, Strauchpflanzungen als Deckungsmöglichkeiten) verbessert. Durch grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Erweiterungsbereichs und durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden Habitatstrukturen neu geschaffen bzw. aufgewertet. Von betriebs- oder anlagebedingten artenschutzrechtlichen Konflikten als Folge der Bebauungsplanung ist daher nicht auszugehen. Bauzeitlich kann es theoretisch zu einer Besiedelung der Baustelle durch die Zauneidechse kommen. Daher sind bauzeitlich Reptilienschutzgitter zu installieren, die die Tiere von der Baustelle fernhalten. Durch Verwirklichung der Bebauungsplanänderung werden für im Gebiet nachgewiesene oder potenziell vorkommende und artenschutzrechtlich relevante Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Anlagebedingt kommt es zu einem Verlust des Grünlands. Das mesophile Gebüsch an der Nordgrenze des Planungsgebiets wird im Bereich des Flurstücks Nr. 1523 (Wessobrunner Weg) verkleinert, da hier die Grundstückszufahrt eingerichtet wird. Abgesehen davon kommt es zu keinen Gehölzfällungen durch die geplante Bebauung. Auf dem Planungsgrundstück selbst werden Gartenstrukturen angelegt, die ebenfalls einen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten können.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Im Bereich des Erweiterungsbereichs ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Der Erweiterungsbereich ist aufgrund seiner Lage direkt angrenzend an

Siedlungsflächen bereits in den Ortsbereich einbezogen. Durch die Bahnanlage im Westen ist das Planungsgebiet gegen die offene Landschaft abgegrenzt und hinsichtlich des Landschaftsbilds deutlich vorbelastet. Entlang der Bahnlinie ist ein das Plangebiet teilweise gegen Westen eingrünender Gehölzbestand vorhanden.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Der Eingriff betrifft einen Bereich, welcher aufgrund seiner Lage direkt angrenzend an Siedlungsflächen und die Bahnanlage bereits gegen die offene Landschaft abgegrenzt ist und in dem hinsichtlich des Landschaftsbilds bereits deutliche Vorbelastungen bestehen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds verringert; das Landschaftsbild wird belebt und der Verlust der Freifläche kann aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht weitgehend kompensiert werden. Während Bauphase ist mit einer geringfügigen, vorübergehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, z.B. durch einen Baukran zu rechnen.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung befinden sich im Einwirkungsbereich von Bahnverkehr auf der Bahnstrecke 5370 Weilheim-Mering. Mittels einer schalltechnischen Untersuchung (IB Greiner, 2021) wurden die Verkehrsgeräusche im Plangebiet ermittelt und beurteilt. Es ist von 46 Zugfahrten tags und 6 Zugfahrten nachts auszugehen (Prognosejahr 2030); die Schallleistungspegel liegen bei 78,5 dB(A) tags und 72,7 dB(A) nachts. Für die Naherholung der Bürger von Wielenbach spielt der Erweiterungsbereich aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivnutzung, der unmittelbaren Nähe zur Bahnanlage sowie der fehlenden Erholungsinfrastruktur keine nennenswerte Rolle. Die Wohnbevölkerung der Gemeinde Wielenbach ist in den vergangenen 13 Jahren um 3 % gewachsen (Anstieg von 3.098 Einwohnern am 31.12.2011 auf 3.191 Einwohner 31.12.2017) und soll gemäß Vorausberechnung (Demographie-Spiegel für Bayern) weiter auf 3.340 Einwohner (2031) ansteigen.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlerer Bedeutung).

Auswirkungen

Aufgrund der Lage des Erweiterungsbereichs unmittelbar angrenzend an die Bahnlinie Weilheim – Mering sind bei Nutzung der geplanten Wohnungen Lärmeinwirkungen zu erwarten. Zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde deshalb unter Berücksichtigung umgebender Lärmquellen ein schalltechnisches Gutachten durch das IB Greiner (Bericht- Nr. 217017 / 7 vom 28.01.2021) erstellt (IB Greiner, 2021). Im WA tritt demnach die höchste Geräuschbelastung an den schienenzugewandten Fassaden (West-, Nord-, Südfassaden) der Gebäude auf. Hier erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 58 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. An den schienenabgewandten Fassaden kommt es zu Pegeln zwischen 38 dB(A) tags und 32 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden tags an den schienenzugewandten Fassaden um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten, an den schienenabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte tags und nachts unterschritten.

Entsprechend werden Maßnahmen zur Lärmvorsorge festgesetzt (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen, u.a. Schallschutzwand und lärmabschirmende Garagen / Carports, lärmindernde Gebäudeanordnung, dämmende Außenbauteile, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen). Das schalltechnische Gutachten legt nahe, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Erweiterung des Bebauungsplans zur Errichtung einer Wohnbebauung

bestehen, sofern die festgesetzten Schutzmaßnahmen eingehalten werden. Während der Bauzeiten ist durch den Baulärm mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Durch die Erweiterung des WA in der 1. Änderung ermöglicht die Gemeinde Wielenbach einen Teilbeitrag zur Bereitstellung von Wohnraum im Angesicht des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses.

Der Eingriff und auch die Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen für die neuen Bewohner von geringer Erheblichkeit.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Baudenkmäler sind gemäß Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Erweiterungsbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt. Im Bereich des Wessobrunner Wegs am Nordrand des Erweiterungsbereichs ist ein Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-8132-0127 ausgewiesen. Es handelt sich dabei um eine Straße der römischen Kaiserzeit als Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner. Bodenfunde im Umfeld des Plangebiets (z.B. im Rahmen des Baus der Bahnunterführung oder des Siedlungsbaus) sind nach Kenntnis der Gemeinde jedoch nicht zu Tage getreten. (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024)

Zuordnung zu Kategorie II (mittlerer Bedeutung).

Auswirkungen

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

Der Eingriff ist von mittlerer bis hoher Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Übliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und allen anderen Schutzgütern sowie zwischen den biotischen Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie den abiotischen Schutzgütern Wasser, Boden sowie Klima/Luft sind in den vorhergehenden Kapiteln mit beschrieben. Eine Versiegelung von Boden hat immer auch Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen und Wasser. Weitere oder unerwartete Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

2.9 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	Mittel	Gering	Gering	Gering
Wasser	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Klima/Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Flora und Fauna	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Strahlung, Lärmimmission)	Gering	Gering	Mittel	Gering
Kultur- und Sachgüter	Mittel bis hoch	Mittel	Gering	Mittel
Gesamt	Gering	Gering	Gering	Gering

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes konkretisiert und festgesetzt werden:

- Festsetzungen versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, zur Verminderung des Versiegelungsgrades
- Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zur Minimierung von Lärmauswirkungen.
- Festsetzung von mind. 10 cm Bodenabstand bei Zäunen, um eine Barrierewirkung für Kleinsäuger (Igel) zu verhindern.
- Pflanzbindungen zur Randeingrünung und zur Durchgrünung des Erweiterungsbereichs, zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Lebensräumen (insb. Zauneidechse), des Bodens und der Landschaft. Die Festsetzung von Pflanzbindungen auf einem ca. 2,5 m breiten Randstreifen zur Bahnlinie am Westrand des Erweiterungsbereichs, zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Lebensstätte der Zauneidechse und zur Randeingrünung, erfolgt im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, um die Bepflanzung und Pflege auch bei Privatbesitz und bei Grundstücksteilungen dauerhaft sicher zu stellen.
- Bepflanzung aller nicht baulich in Anspruch genommenen Flächen, die die Zauneidechse nicht beeinträchtigen, mit Laub- oder Obstbäumen unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechts. Dabei sollen Nadelgehölze, naturfremde Arten und Sorten sowie Formhecken zur Wahrung des Ortsbilds nicht zulässig sein; im Bereich der Kindertagesstätte soll eine Gefährdung von Kindern durch Giftpflanzen vermieden werden.
- Continuous Ecological Function (CEF)-Maßnahmen zum Schutz des Zauneidechsenlebensraums

Zum Ausgleich baubedingter temporärer Störungen und Flächeninanspruchnahmen und zur zusätzlichen Kompensation der mit Bebauung einhergehenden Verluste an Habitat-Strukturen für die Zauneidechse, werden spätestens in dem den Bauarbeiten

vorangehenden Winter 3 Ersatzhabitate à 20 m² an der Bahnstrecke und in Nähe der Holzlagerfläche angelegt (Verortung gemäß Grünordnungsplan) und dauerhaft erhalten.

Die Anlage dieser Ersatzhabitate ist hierbei als kombinierte Totholz-Steinhaufen in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zau-neidechse“ (Kapitel 8.2.3, Seite 25 ff.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2020) anzulegen. Die Vorgaben sind in Abb. 6 sowie der nachfolgenden Beschreibung aufgeführt. Bei der Anlage sind folgende Punkte zu beachten:

- Winterquartiere in frostsicherer Tiefe in den Boden einsenken; Verstecke nur oberirdisch anlegen.
- Größe ca. 2-3 m Breite, 5-10 m Länge und etwa 1 m Höhe. Insgesamt ist eine Fläche von ca. 20 m² je anzulegendes Habitat anzustreben; individuelle Gestaltung den Geländegegebenheiten anpassen, Wurzelstöcke mit Sand- oder Steinwall, sichelförmig ist sinnvoll.
- Frostsicheres Gesteinsmaterial verwenden (hierbei möglichst auf gebietseigenes Material achten) und mit Totholz kombinieren.
- Bei Totholz-/ Steinhaufen inklusive Sandkranz sollten 60 % der Steine eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt; im Inneren sollten gröbere Steine verwendet werden (20-40 cm) und mit kleineren Gesteinen bedeckt werden (10-20 cm).
- Auch die Verwendung von Wurzelstöcken ohne Gesteinsmaterial ist möglich. Diese in den Boden einbauen und mit Astmaterial und nährstoffarmem Boden-/Sandgemisch überdecken.
- Im südexponierten Randbereich einen Sandkranz von 2 m Breite und einer Stärke von etwa 50 cm auftragen.
- Ast- und Reisighaufen sollten zusätzlich als Verstecke und Trittsteine ausbracht werden.

Querschnitt durch ein Zauneidechsenerersatzhabitat

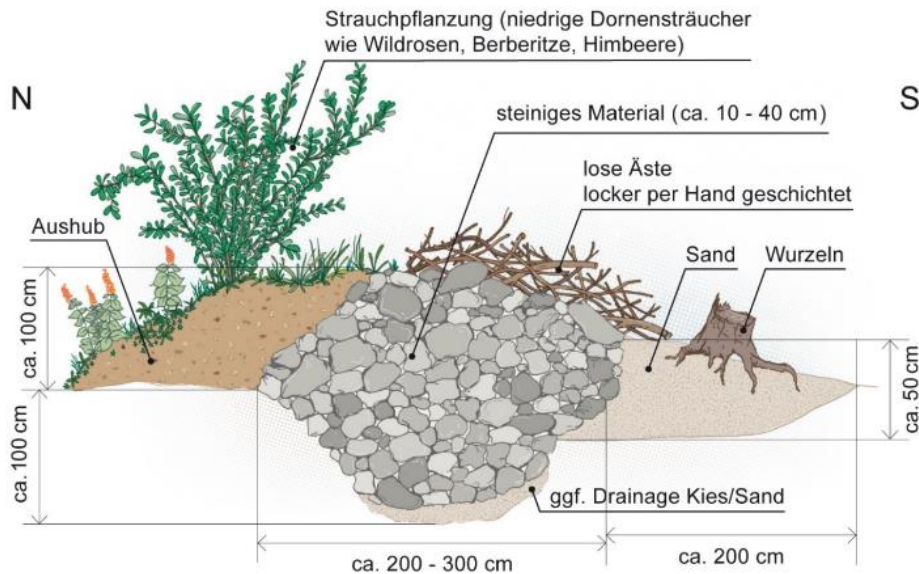


Abb. 6: Schematische Darstellung eines anzulegenden idealtypischen Zauneidechsenhabitats (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2020)

- Gesteinsschüttungen oder Totholz-Haufen bzw. Baumstubben sollten stets mit einem Sandkranz versehen werden. Dies fördert einerseits die Habitateignung und erhöht andererseits das Zeitintervall bei der Nachpflege. Das Ziel ist insgesamt die Herstellung eines kleingekammerten Mosaiks aus vegetationsfreien, grasig-krautigen Flächen und verbuschten Bereichen bzw. Gehölzen.
- Jährliche Mahd und Mähgut-Abfuhr. 15-30% der jeweiligen Fläche sind dabei im jährlichen Wechsel als Bracheanteil zu belassen. Aufkommende Neophyten sind zu bekämpfen. Eine zu starke Verbuschung der Flächen ist ggf. zu verhindern. Zur Sicherstellung der dauerhaften Funktion ist eine Pflege durch die Gemeinde zu beauftragen.

Somit wird gewährleistet, dass die volle Funktionsfähigkeit der angelegten Habitatstrukturen erhalten bleibt. Hierdurch wird eine Kompensation des baulichen Eingriffs sowie der bauzeitlichen Störungen gewährleistet.

- Bauzeitlicher Reptilienschutzzaun zum Fernhalten von Zauneidechsen aus dem Baustellenbereich

3.2 Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgt entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ im Regelverfahren (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021). Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für den Erweiterungsbereich eine Zuordnung in Kategorie II als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Tab. 2: Bedeutung des Änderungsbereiches für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	Bedeutung im Planungsgebiet
Boden und Fläche	Geringe Bedeutung
Wasser	Mittlere Bedeutung
Klima/Luft	Geringe Bedeutung
Flora und Fauna	Mittlere Bedeutung
Landschaftsbild	Geringe Bedeutung
Mensch	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Mittlere Bedeutung
Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Mittlere Bedeutung, Kategorie II

Aufgrund der Zuordnung zur Kategorie zwei wird der Kompensationsbedarf im Regelverfahren ermittelt. Demnach sind als Ausgangswertigkeit 8 Wertpunkte (WP) gem. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2014) anzusetzen. Der Kompensationsfaktor ist gleich der effektiven GRZ zu setzen, demnach wird hier der Faktor 0,6 herangezogen. Als Kompensationsbedarf ergibt sich somit:

$$8 \frac{WP}{m^2} * 1.502 m^2 * 0,6 = 7.210 WP$$

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Nachweis des Ausgleichs erfolgt über das gewerbliche Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten, Ökokontofläche Brunnhäuslmoor im Naturraum D66 (Teile der Fl.Nrn. 3250, 3253 und 3255, Gemarkung und Gemeinde Pähl). Bei dem Ökokonto handelt es sich um eine Maßnahme zur Moorzuniederlegung im ehemaligen Brunnhäuslmoor, die durch den Verschluss von Entwässerungsgräben erzielt wird. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Flurstück Nr. 3253 im östlichen Teil der Ökokontofläche (siehe Abb. 7), welche sich wie auch der zu ändernde Bebauungsplan im Naturraum D66 befindet. Hier werden entsprechend der Angaben der Bayerischen Staatsforsten auf 1.900 m² insgesamt 7.210 WP generiert. Die Entwicklungsziele der Ökokontofläche gem. Biotopwertliste sind die Biotoptypen K123, L243-9130, L423-WB, L433-WQ und L413-MW91D0.

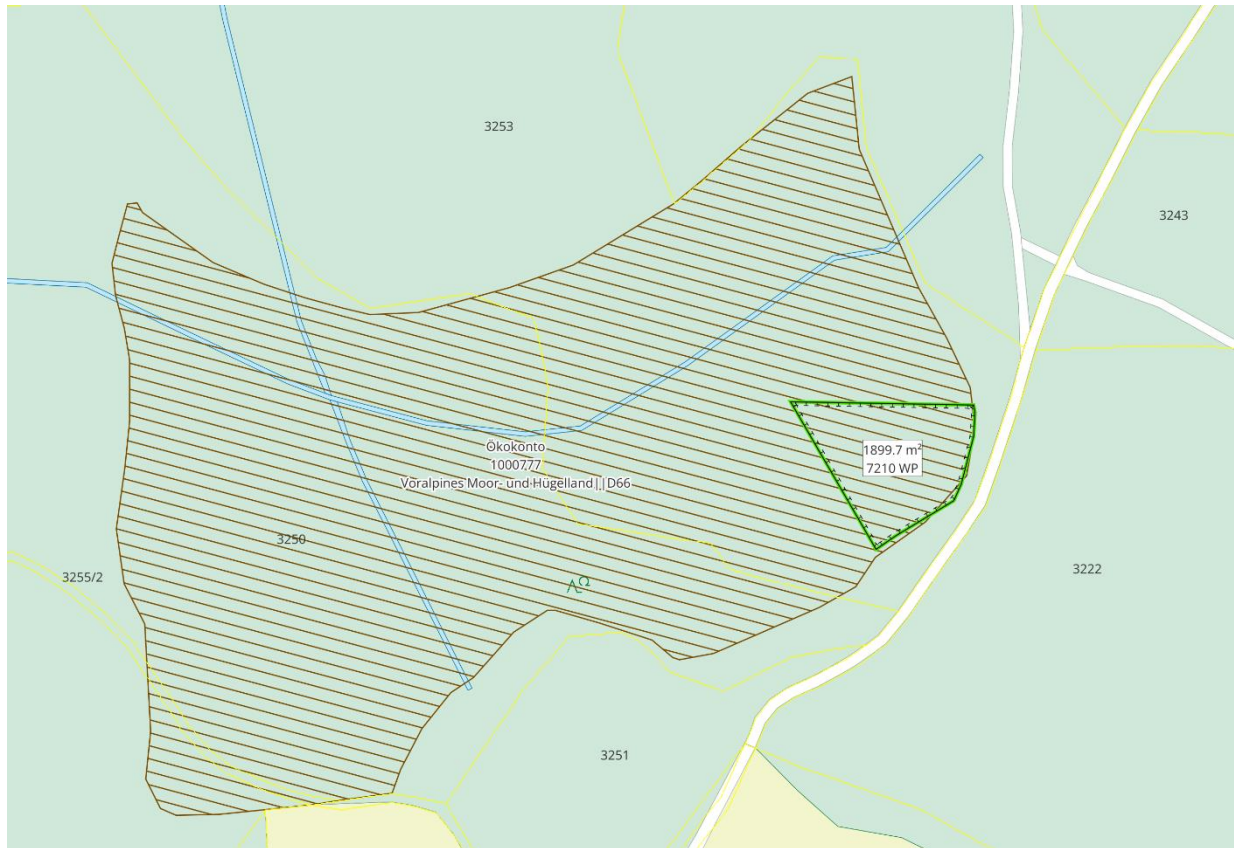


Abb. 7: Lage der Ökokontofläche „Brunnhäuslmoor“ (braun) mit Lage der Ausgleichsfläche (grün)

4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

4.1 Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Neben den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich zusätzlich folgende umweltrelevanten Auswirkungen:

Neben den schutzgutbezogenen bereits erläuterten Auswirkungen ruft die Planung keine weiteren umweltrelevanten Auswirkungen hervor. Durch die Maßnahme werden keine relevanten zusätzlichen Schadstoffe erzeugt. Auch hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Im Zuge der Bebauung anfallende Materialien werden fachgerecht entsorgt. Ein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit ist nicht abzuleiten. Auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dasselbe gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

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

- Weitere landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes
- Ansiedlung der geplanten Nutzungen an einer anderen Stelle mit für Natur und Landschaft unter Umständen höheren Belastungen.

4.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet der Erweiterung stellt aufgrund seiner Lage zwischen den zu bebauenden Grundstücken im Norden, sowie dem bereits bebauten Osten und Süden einen sehr günstigen Standort für eine Bebauung und damit für eine maßvolle Ortsabrundung dar. Durch die Bahnlinie im Westen ist der Planungsbereich zudem bereits zur offenen Landschaft abgegrenzt, wonach weitere Zerschneidungen der Landschaft an einer anderen Stelle vermieden werden. Darüber hinaus trägt die bestehende verkehrliche Anbindung über den Wessobrunner Weg und die Raistingener Straße zu einem vergleichsweise geringem Erschließungsaufwand bei. Aufgrund dieser genannten Faktoren stellt der gewählte Standort die sinnvollste Lösung hinsichtlich Anforderungen der Planung, Flächenverbrauch und Orts- und Landschaftsbild dar.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Der Bestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung dokumentiert und durch vorliegende Daten ergänzt.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB. Um die Umsetzung der Maßnahmen, welche die Auswirkungen des Bebauungsplans „Raistingener Straße“ ausgleichen sollen, zu überwachen, sind folgende Monitoring-Maßnahmen vorzusehen:

- Naturschutzfachliche Begleitung der Planung und Ausführung der CEF-Maßnahmen sowie der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Anzeige der Fertigstellung der CEF-Maßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde mit anschließender Besichtigung sowie Protokoll und nochmaliger Begehung nach ca.

3 und 8 Jahren mit ggf. Nachbesserung (Veranlassung durch die Gemeinde Wielenbach).

- Fachgerechtes Monitoring und Entwicklung der Ausgleichsfläche im Ökokonto „Brunnhäuslmoor“ durch die Bayerischen Staatsforsten.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans „Raistingener Straße“ mit Grünordnungsplan soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für eine geplante Wohnbebauung auf einer Restfläche von ca. 0,15 ha zwischen dem westlichen Ortsrand von Wielenbach und der parallel dazu verlaufenden Bahnlinie unter Berücksichtigung der Umweltbelange geregelt werden. Die geplante Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiet“ dem bestehenden Siedlungsdruck und dem Bedarf an bezahlbarem Wohneigentum gerade für junge Familien Rechnung. Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft werden durch geeignete eingriffsminimierende Regelungen (Festsetzungen von versickerungsfähigen Belägen und zur ordnungsgemäßen Entwässerung, Abstandstreifen mit Pflanzbindungen zur Vermeidung von Eingriffen in Lebensräume (insb. Zauneidechse), Festsetzungen zur Durchgrünung, Festsetzungen von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen gegen Bahnlärm) vermieden oder minimiert. Unvermeidbare Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt betreffen überwiegend den Flächen- und Bodenverbrauch. Diese Eingriffe werden über die Abbuchung von Wertpunkten aus dem Ökokonto „Brunnhäuslmoor“ der Bayerischen Staatsforsten ausgeglichen. Zusätzlich werden einige Zauneidechsenhabitate als CEF-Maßnahmen vorsorglich festgesetzt.

6. Literaturverzeichnis

- Bayerische Vermessungsverwaltung. (2024). *Digitale Ortskarte (dOK10)*. Von <https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dok> abgerufen
- Bayerische Vermessungsverwaltung. (2024). *Digitale Ortskarte 1:10.000*.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (2024). *Denkmal Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2020). *Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse*. Augsburg.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Übersichtsbodenkarte üBK25*. Von https://www.lfu.bayern.de/boden/karten_daten/uebk25/index.htm abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2024). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de> abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz. (2014). *Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)*. Von <https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/eingriffe/doc/biotopwertliste.pdf> abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (01. 06 2023). *Landesentwicklungsprogramm Bayern*.
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*.
- Blasy + Mader GmbH. (2016). *BV "Wohnen in Wielenbach" Baugrundgutachten*.
- Gemeinde Wielenbach. (2018). *Flächennutzungsplan*. Von <https://www.wielenbach.de/buergerservice/ortsrecht/flaechennutzungsplan> abgerufen
- IB Greiner. (2021). *Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan "Raistingener Straße"*.
- Neubeck, K. (2018). *Bestandsaufnahme Reptilien Wielenbach im Bereich Wessobrunner Weg und Raistingener Straße*.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren. (2007). *Der Umweltbericht in der Praxis*.
- Planungsverband Region Oberland. (2022). *Regionalplan Region 17 - Oberland*. Von <https://www.region-oberland.bayern.de/regionalplan/> abgerufen