



3. Ausfertigung

Gemeinde Großkarolinenfeld

Bebauungsplan „Efeustraße“

mit integriertem Grünordnungsplan



Umweltbericht

vom 23.09.2009
in der fortgeschriebenen Fassung
vom 26.10.2010

F

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt
Gärtnerstraße 5
83059 Kolbermoor

0 Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines
1.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
1.1.1	Plangebiet
1.1.2	Umfeld
1.1.3	Erschließung
1.2	Bisheriges Planungsrecht
1.3	Vorgesehenes Nutzungs- bzw. Bebauungskonzept
1.3.1	Städtebauliches Konzept
1.3.2	Grünordnerisches Konzept
2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter
2.1	Schutzgut Mensch – Immissionsschutzbelange Lärm, Lufthygiene
2.1.1	Bestandsbeschreibung
2.1.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen
2.1.3	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
2.1.4	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
2.2.1	Bestandsbeschreibung
2.2.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen
2.2.3	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
2.2.4	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
2.3	Schutzgut Boden
2.3.1	Bestandsbeschreibung
2.3.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen
2.3.3	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
2.3.4	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
2.4	Schutzgut Wasser
2.4.1	Bestandsbeschreibung
2.4.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen
2.4.3	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
2.4.4	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
2.5	Schutzgut Luft und Klima
2.5.1	Bestandsbeschreibung
2.5.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen
2.5.3	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
2.5.4	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
2.6	Schutzgut Kultur und Sachgüter
3	Monitoring
4	Zusammenfassung
4.1	Schutzgut Mensch
4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
4.3	Schutzgut Boden
4.4	Schutzgut Wasser
4.5	Schutzgut Luft und Klima
5	Alternative Planungen
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7	Grundlagen/Gutachten/Quellen

1 Allgemeines

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1.1 Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut, eben, durch keine Landschaftselemente gegliedert und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland- abgetorfte Hochmoor).

1.1.2 Umfeld

Das bauliche Umfeld ist Teil eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes mit Häusern unterschiedlicher Bauweise (Einzelhäuser mit einer bis mehreren Wohnungen/ Doppelhäuser).

Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Maisanbau).

1.1.3 Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen von der Karolinenstraße über die bis zum Plangebiet ausgebaute Efeustraße und von der Edelweißstraße über den bis zum Plangebiet ausgebauten Arnikaweg. In den Erschließungsansätzen sind Schmutz- und Regenwasserkanäle, Wasser, Strom, Medien vorhanden und erweiterbar.

1.2 Bisheriges Baurecht

Der Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord“ aus dem Jahre 1983, in dem sich das geplante Baugebiet befindet, wurde im Jahre 1996 aufgehoben.

1.3 Vorgesehenes Nutzungs- bzw. Baukonzept

1.3.1 Städtebauliches Konzept

Kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern mit einer gebiets-/ortsrandverträglichen Höhenentwicklung und maximal 2 Wohnungen/ Grundstück
Verkehrerschließung des Baugebiets in Weiterführung der Erschließungsansätze

1.3.2 Grünordnerisches Konzept

Ortsrandbegrünung im Norden

Durchgrünung der neuen Bauflächen

straßenbegleitenden Baumpflanzungen an der Efeustraße (Allee).

Bedarfsermittlung und Festsetzung ökologischer Ausgleichmaßnahmen

Empfehlung ökologischer Bauweisen

2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1 Schutzgut Mensch – Immissionsschutzbelange Lärm, Lufthygiene

2.1.1 Bestandsbeschreibung

Entfernung zum Gewerbegebiet "Marienberger Str." im Norden ca. 150 m

Entfernung zum Gewerbegebiet "Marienberger Str. West" (Bauhof) ca. 380 m

Die nächst gelegenen Mobilfunkantennen sind an der Max Josef Str. 2 und an der Waldmeisterstr. 2

2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen

Immissionen aus den Gewerbegebieten:

Von den Betrieben des Gewerbegebietes und des Bauhofes gehen Lärmemissionen aus (Betriebsgeräusche, Fahrgeräusche).

Von dem Betrieb eines Wertstoffhofes gehen Lärmemissionen aus (Einwurfgeräusche, Fahrgeräusche, Entsorgungsgeräusche).

Von dem Betrieb einer Grüngutsammelstelle gehen Lärm- und Geruchsemissionen aus (durch Fahrbewegungen, Gärprozesse).

Eine relative Belastung der Wohngebiete durch Lärmimmissionen bzw. Immissionsbelastungen der Lufthygiene werden aufgrund des Abstands und der Lage (außerhalb der Hauptwindrichtung) nicht erwartet.

Immissionen durch Strahlung:

Von relevanten Immissionen im Plangebiet durch elektromagnetische Felder ist nicht auszugehen.

Immissionen aus der Landwirtschaft:

Lärm- und Staub in den Bearbeitungsperioden, landwirtschaftlicher Verkehr

Emissionen aus dem Baugebiet:

Während der Bauzeit kommt es zu Lärm- und Staubbelastungen der benachbarten Wohnhäuser.

Eine relevante Belastung durch Luftschadstoffe infolge der Bebauung bzw. eine verstärkte Wärmeabgabe an die Atmosphäre wird nicht erwartet, da die neuen Häuser im Gegensatz zu den vorhandenen Wohnsiedlungen im Umfeld nach der aktuellen Energieeinsparverordnung gebaut werden müssen. Zudem wird erwartet, dass die Hinweise zu „ökologisches Bauen“ bzgl. passive (bauliche) und aktive Sonnenenergienutzung (thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) sowie bzgl. der Regenwassernutzung beachtet werden.

Das Verkehrsaufkommen auf der Marienberger Straße wird durch die geplante Bebauung um ca. 70 Fahrten/Tag zunehmen.

- 2.1.3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
Umweltrelevante Maßnahmen, die über die bei Baumaßnahmen berührten Verordnungen hinausgehen, sind nicht erforderlich.
- 2.1.4. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
Bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens gibt es kurzfristig keine Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes.
Lärm- und Staubbemissionen auf die Bestandsbebauung beschränken sich auch weiterhin auf die landwirtschaftlichen Bearbeitungsperioden.

2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

- 2.2.1 Bestandsbeschreibung
Das Plangebiet wird landwirtschaftlich bewirtschaftet und weist in der Fläche keine natürliche Vegetation auf.
Im Plangebiet insgesamt sind keine Flächen als FFH (Fauna-Flora-Habitat) und/oder Vogelschutzgebiete entsprechend der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 bzw. der Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 ausgewiesen. Insbesondere ist davon auszugehen, dass im Betrachtungsraum keine Lebensraumtypen nach Anhang I und keine Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie bzw. keine Arten des Anhanges I der Vogelschutzrichtlinie vorkommen, für deren Erhaltung Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung auszuweisen wären.
Die Funktionsfähigkeit des Planungsraumes für den Naturhaushalt ist aufgrund der Nutzung (Landwirtschaft) eingeschränkt.
- 2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen
Im Bereich der neuen Bau- und Erschließungsflächen verliert der Boden seine Funktionen als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere.
Vegetationsverlust entsteht ferner durch die Beanspruchung von Landwirtschaftsflächen.
- 2.2.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
Den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a Baugesetzbuch wird bei der Planung des Baugebietes Rechnung getragen. Der durch die Versiegelung von Grünflächen hervorgerufene Verlust an ökologischen Funktionen kann durch umweltrelevante Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden (Ortsrandeingrünung im Norden, straßenbegleitende Baumpflanzungen mit gebietstypischen Laubbäumen, Ausschluss Tier-

gruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, Empfehlung ökologischer Bauweisen).

- 2.2.4. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
Bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens gibt es kurzfristig keine Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes.
Wenn die landwirtschaftliche Nutzung ersatzlos aufgegeben wird, dann stellt sich im Laufe der Zeit (evtl. nach Durchlaufen mehrerer Entwicklungsstufen) eine „potenziell natürliche Vegetation“ ein.

2.3. Schutzgut Boden

- 2.3.1 Bestandsbeschreibung
Großkarolinenfeld liegt im Inn- Chiemsee- Hügelland, einer weitgehend ebenen, agrarisch genutzten Moorlandschaft, auf ca. 500 m über NN. Das ursprüngliche Hochmoor, dem der Ort seine Entstehung verdankt, ist abgetorft. Die für die Bildung des Hochmoores erforderliche stauende Schicht (Seeton), entstanden aus Sedimentablagerungen des Rosenheimer Sees, liegt knapp unter der Geländeoberfläche.
Das Plangebiet ist derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche.
Erkenntnisse zu Bodenbelastungen liegen nicht vor.
- 2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen
Durch die Anlage werden Flächen dauerhaft versiegelt. Beeinträchtigungen des Bodens werden durch Lagerung und Bauherstellung auch im Umfeld dieser Flächen entstehen.
Im Bereich der neuen Siedlungsflächen verliert der Boden seine Funktion als landwirtschaftliche Nutzfläche.
- 2.3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
Den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a Baugesetzbuch wird bei der Planung des Baugebietes Rechnung getragen. Der durch die Versiegelung von Grünflächen hervorgerufene Verlust an ökologischen Bodenfunktionen kann durch die unter „Schutzgut Tier und Pflanzen sowie Landschaft“ beschriebenen umweltrelevanten Maßnahmen ausgeglichen werden.
- 2.3.4 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
Bei „Nichtdurchführung“ dieser Planung gibt es keine Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes.
Auswirkungen auf den Boden beschränken sich auch weiterhin auf die landwirtschaftlichen Anbaumethoden.

2.4 Schutzgut Wasser

- 2.4.1 Bestandsbeschreibung
Aufgrund der hydrogeologischen Grundlagen ist der Boden nur gering bzw. nicht versickerungsfähig.
Bei Regenperioden bzw. Starkregenereignissen steht auf den Wiesen oberflächlich Wasser.
- 2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen
Durch die Bebauung und Versiegelung der Hofflächen wird oberflächennaher Retentionsraum verdrängt.
Durch die oberflächennahe Lage des Seetons kann es bei lang anhaltenden Regenperioden bei den nicht überbauten und versiegelten Flächen zu einem Wasserstau mit der Folge von Oberflächennässe kommen.
Bei der Gestaltung der Hausgärten ist ein möglicher hoher Feuchtegehalt des Bodens zu berücksichtigen.
Sofern keine Grundwasserabsenkungen infolge Gründungsmaßnahmen im Bereich von hoch anstehendem Grundwasser erfolgt, ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf das Grundwasser zurechnen.

- 2.4.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
Keine weitere Drainierung des Bodens.
Die Regenentwässerung von Gebäude und befestigten Hofflächen muss über das gemeindliche Kanalsystem erfolgen.
- 2.4.4 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
Bei „Nichtdurchführung“ dieser Planung gibt es keine Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes.
Ein über die Bodendecke oder vom Boden nicht aufgenommener Dünger (Überdosierung, falsche Aufbringzeit) durch landwirtschaftliche Nutzung gelangt ins Grundwasser (Schichtenwasser) und damit in die Fließgewässer.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

- 2.5.1 Bestandsbeschreibung
Der Geltungsbereich liegt weder in einer Frischluftschneise noch in einem Gebiet mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion.
- 2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen
Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets werden Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Baugebiet nicht erwartet.
- 2.5.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
Umweltrelevante Maßnahmen, die über die bei Baumaßnahmen berührten Verordnungen hinausgehen, sind nicht erforderlich.
- 2.5.4 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei „Nichtdurchführung“ des Vorhabens
Bei „Nichtdurchführung“ dieser Planung gibt es keine Veränderung des derzeitigen Klimas.

2.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Bebauungsplanbereich befinden sich keine Baudenkmäler und keine bekannten Bodendenkmäler.

3 Monitoring

Der Umweltbericht beinhaltet die nach Recherche und Einschätzung des Planers wesentlichen umweltbezogenen Daten. Im Zuge der weiteren Verfahrensschritte dieser Bauleitplanung werden die Angaben des Umweltberichtes verfeinert und ergänzt, ggf. berichtigt. Dazu sind ergänzende Angaben der Fachbehörden/ Träger erforderlich.

Im Zuge der Realisierung der Planung wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung durch die Aufsichtsbehörden überprüft werden. Hierbei ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen diesen Behörden und der Gemeinde Großkarolinenfeld erforderlich. Sollten unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, müssen diese ermittelt und ihnen mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden.

4 Zusammenfassung

- 4.1 Schutzgut Mensch – Immissionsschutzbelange Lärm, Lufthygiene
Umweltrelevante Maßnahmen, die über die der verbindlichen Bauleitplanung hinausgehen, sind nicht erforderlich.

- 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
Der durch die Versiegelung von Grünflächen hervorgerufene Verlust an ökologischen Funktionen kann durch umweltrelevante Maßnahmen ausgeglichen werden.
- 4.3 Schutzgut Boden
Der durch die Versiegelung von Grünflächen hervorgerufene Verlust an ökologischen Funktionen kann durch umweltrelevante Maßnahmen ausgeglichen werden.
- 2.4. Schutzgut Wasser
Umweltrelevante Maßnahmen, die über die mit einer Objektplanung verbundenen wasserrechtlichen Auflagen hinausgehen, sind nicht erforderlich.
- 2.5 Schutzgut Luft und Klima
Umweltrelevante Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Alternativplanungen

Alternativen zur Bebauung/ Baugebiet wurden nicht untersucht.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 NatSchG), der auszugleichen ist. Der Ausgleichsbedarf wurde nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003) wie folgt ermittelt:

Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung
Kategorie I (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche)
Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung
Typ B (niedriger Versiegelungsgrad)

Kompensationsfaktor: 0,2 – 0,5, gewählt
0,3 (eingriffsnah zu vereinfachter Vorgehensweise)

Ausgleichsbedarf
 $0,3 * 7.810 = 2.343 \text{ m}^2$

Ausgleichsbedarf insg.: 2.343 m²

Ausgleich:

Abbuchung vom Ökokonto:

2.166 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 925/6 der Gemarkung Großkarolinenfeld (ökologische Ausgleichsfläche im Bereich der Aschach- Ausgleich bereit erstellt).

177 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 549 der Gemarkung Tattenhausen (Neugrund, Anmeldung in das Ökoflächenkataster veranlasst)

Vermeidungsmaßnahmen:

Im Vergleich zum Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord“ (1996 aufgehoben) wurde das Maß der baulichen Nutzung reduziert (GRZ 0,23 statt 0,30).

7 Grundlagen / Gutachten / Quellen

Verwendete Quellen:

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord/ Planen und Bauen GmbH und CoKG/ 1982

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße“/ Huber Planungs GmbH/ 2000

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße West/ Architekturbüro Fuchs/2009

Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991

Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht/ Planungsbüro Eberhard Schek-Herr Haidacher/ 1994

Ortsentwicklungskonzept mit Fachgutachten/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern (Landschaft: Planungsbüro Eberhard Schek, Rosenheim/ Verkehr: Büro Prof. Lang, Burghard, Keller, München/ Städtebau: Dipl. Ing. Arch. Jörg Franke, München)/ 1994

Wohnen und Bauen in Zahlen 2007/ BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen/ 2007

Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003

digitale Flurkarte/ Auszug/ erhalten 2009

digitale Luftbilder „Google Earth“/ 2009

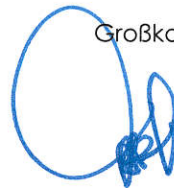
eigene Bestandsaufnahmen/ 2009

Auf Bodenaufschlüsse bzw. weiterführende Sachgutachten wurde aus Gründen der Verhältnismäßigkeit verzichtet.
Vegetationszeiten wurden nicht abgewartet.

Kolbermoor, 26.10.2010



Fuchs
Architekt



Großkarolinenfeld,

Fessler
1. Bürgermeister

14. Feb. 2011

