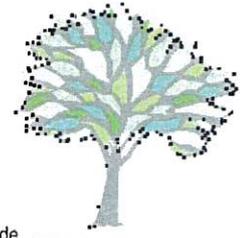


ROBERT HAIDACHER
LANDSCHAFTSARCHITEKT

DIPL.-ING. UNIV. LANDESPFLEGE
CHIEMSEESTR. 20
83022 ROSENHEIM
TEL. 08031-83220
FAX 08031-83335
MOBIL 0151-22260639
haidacher-landschaftsarchitekt@cablenet.de



Gemeinde Großkarolinenfeld **Bebauungsplan „Am Kolberg II“**

UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Durch die Änderung des gültigen Bebauungsplans „Kolberg II“ soll das Baurecht auf der Fl.-Nr. 1191/1 angepasst werden und ein weiterer Grundstücksteil im Westen, der bisher nicht im Bereich des Bebauungsplans lag, integriert werden. Der Grundstücksteil, der bisher schon vom Bebauungsplan abgedeckt war, hat eine Größe von 842 m². Der neu zu integrierende Grundstücksteil ist 775 m² groß.

Mit der Planung will die Gemeinde Großkarolinenfeld eine gebietsverträgliche Nachverdichtung schaffen, um den heutigen Anforderungen und Bedarfen gerecht zu werden.

Die Inhalte und Ziele des Bebauungsplans werden in der Begründung unter Punkt 02 ausführlich erläutert.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Erweiterung ist umweltrelevant, da mit der geplanten Bebauung in bestehendes Grünland eingegriffen wird. Die Gesetzgebung fordert generell einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Beschränkung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Die Flächen unterliegen keiner planerischen Einschränkung auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Bayerischen Naturschutzgesetzes. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft zu ergreifen.

Der Ausgleichsflächenbedarf wird anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des BayStMin für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt.

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

2.1 Schutzgut Boden

Bei Verwirklichung der geplanten Haupt- und Nebengebäude einschließlich der Terrassen gehen auf der neu in den Bebauungsplan einzubeziehenden Grundstücksfläche etwa 225 m² bisher un bebauter Bodenflächen dauerhaft verloren. In das Schutzgut Boden wird mit **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** eingegriffen.

Der Eingriff kann minimiert werden durch die Festsetzungen einer Grünordnung mit Bepflanzungsvorschriften und Vorschriften zur Vermeidung von Versiegelungen, außerdem durch das lagegerechte Wiederaufbringen von Oberboden in den Rasen- und Pflanzflächen.

In den Bauflächen ist der Eingriff in das Schutzgut Boden **nicht ausgleichbar**.



Abb. 1 Bestandsplan mit Grenze des Bebauungsplans

2.2 Schutzgut Klima / Luft

Die Nachverdichtung und kleinflächige Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebiets bedeuten einen Eingriff in bestehende kleinklimatische Funktionen der Freiflächen zwischen und am Rand der Gebäude. Beeinträchtigte Funktionen sind: Luftkühlung und Frischluftentstehung durch Verdunstung in Wiesen und Rasenflächen und damit Kühlung im Sommer.

Der Eingriff ist **nicht ausgleichbar**. Wegen der Kleinflächigkeit des geplanten Baugebiets ist der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft als **gering** einzustufen.

2.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet liegt kein Wasserschutzgebiet, die Trinkwassergewinnung wird nicht eingeschränkt.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist wegen der Wasserundurchlässigkeit des Bodens nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Daher soll das Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen in die bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und spätere Verwendung im Haushalt und zur Gartenbewässerung und der Bau von begrünten Dächern können als nützliche Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich der Verschärfung der allgemeinen Hochwasserproblematik bei allen Neuversiegelungen angesehen werden.

Eine Gefährdung des Grundwassers oder von Oberflächengewässern durch verschmutztes Sickerwasser ist nicht zu erwarten. Insgesamt ist von einer **geringen** Betroffenheit des Schutzguts Wasser auszugehen.

2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Fläche wurde bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Zwar geht dadurch Lebensraum für alle bodenbewohnenden Lebewesen verloren. Durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung sowie der Verankerung einer Grünordnung inkl. Vorschriften zu Bepflanzungen, Flächeneingrünungen und Bauteilbegrünungen wird die Biodiversität gegenüber der bislang landwirtschaftlichen Nutzung gestärkt.

Ortsrandnahe und locker bebaute Siedlungsflächen mit bepflanzten Gartenanteilen weisen gegenüber Intensivgrünland mehr ökologische Nischen auf. Es darf daher im Lauf der Zeit auch mit positiven Auswirkungen auf die Kleintiere und insbesondere die Vögel gerechnet werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann als **gering** eingeschätzt werden.



Abb. 2 Blick nach Norden



Abb. 3 Blick nach Süden

2.5 Schutzgut Mensch

Die Gebäude sind von der Größe her an den Bestand angepasst. Auf der Fläche befinden sich keine öffentlichen Freianlagen. Kinderspielflächen oder Flächen für Sportausübung sind nicht betroffen.

Durch die Neubebauung der Flächen erhöht sich die Wohnnutzung im und um den Planungsbereich leicht. Nachdem im näheren und weiteren Umgriff um den Planungsbereich fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist, wird die Auswirkung auf den Menschen als **gering** bewertet.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Baufläche befindet sich innerhalb der Siedlungsstruktur am westlichen Ortsrand von Großkarolinenfeld. Durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Westen wird der Ortsrand innerhalb des Planungsbereichs erstmalig eingegrünt. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung verbessert.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist daher von **geringer** Erheblichkeit.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine geschützten Objekte vorhanden, der Eingriff in Kultur- und Sachgüter ist daher **unerheblich**.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen Gefährdungen einzelner Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche von insgesamt 775 m² im Bereich der Einbeziehung als Teil der freien Landschaft bestehen bleiben.

Der Bau von dringend benötigtem Wohnraum in der Region müsste an anderer Stelle erfolgen. I.d.R. würde dies auch andernorts einen Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

- Geringe Nutzungsdichte mit einer GRZ von 0,29 innerhalb des Baugebietes (im Einbeziehungsbereich).

- Ortsrandeingrünung im Westen und Süden auf einem durchgängigen Streifen von mind. 5 m Breite (zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern).
- Pflanzgebot innerhalb der Hausgärten: 1 Laubbaum oder 1 Obstbaum pro volle 200 m² Grundstücksfläche. Mindestens 1 Strauch / 20 m² zu begrünender Fläche

Artenliste Laubbäume und Sträuchern gem. Artenlisten auf den dafür festgesetzten Flächen.
Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial!

Artenliste Laubbäume:

Mindestanforderung : Stammumfang 18-20 bzw. 8-10 (Obstbäume)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliiger Weißdorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Hülse, Stechpalme
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Obstbäume</i>	verschiedene Arten und Sorten

Artenliste Sträucher:

Mindestanforderung: Höhe 100-150 cm, 3 Triebe

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes in Sorten</i>	Johannisbeeren
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide

Artenliste Schnitthecken:

Mindestanforderung: Höhe 100-150 cm, 3 Triebe

Mindestens 2,5 Sträucher / lfm Hecke

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche

Artenliste Klettergehölze:

Mindestens 1 Kletterpflanze pro 4 lfm Wand

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Campsis radicans</i>	Klettertrompete
<i>Clematis in Arten</i>	Waldrebe
<i>Euonymus fortunei in Sort.</i>	Kriechspindel
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera in Arten</i>	Geißblatt
<i>Parthenocissus in Arten</i>	Wilder Wein
<i>Rosa in kletternden Arten</i>	Kletterrosen

4.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Ausgleichsflächenbedarf für die neu einzubeziehende Baufläche im Westen des Plangrundstücks wird anhand des aktuellen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des BayStMin für Wohnen und Verkehr ermittelt.

4.2.1 Bestandserfassung und Bewertung

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Biotoptypen gem. Biotopwertliste (siehe Bestandsplan):

Code	Biotopnutzungstyp	Wertpunkte	Eingriffsfläche (m ²)
G 11	Intensivgrünland	3	775

Tab. 1 Bestandserfassung nach Biotopnutzungstypen

4.2.2 Eingriffsschwere und Planungsfaktor

Die Eingriffsschwere wird anhand der GRZ berechnet. Die GRZ im Einbeziehungsbereich des Planungsgebiets liegt bei durchschnittlich 0,29.

1	2	3	4	5	6
Bauland einschl. Grünflächen	Hauptgebäude	Garagen, Nebengebäude	Balkone, Terrassen	Versiegelung gesamt	GRZ
				2 + 3 + 4	5 / 1
775 m ²	138 m ²	72 m ²	15 m ²	225 m ²	0,29

Tab. 2 Ermittlung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNV

Folgende im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen (gem. Tabelle 2.2 Leitfaden) können zur Berechnung des Planungsfaktors herangezogen werden:

- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Fassadenbegrünung

Der Planungsfaktor wird mit 8 % Abzug festgelegt.

4.2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

1	2	3	4	5
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
				2 * 3 * 4
Schutzgüter mit geringer Bedeutung (WP 1-5) nach Tab. 1	775	3	0,29	674
Planungsfaktor – 8 %				- 54

Ausgleichsbedarf				620
-------------------------	--	--	--	------------

Tab. 3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

4.2.4 Ausgleichsumfang

Der erforderliche Ausgleich von **620 WP** wird auf der Baufläche nachgewiesen.

Die bisher als Intensivgrünland genutzte Fläche wird bepflanzt mit einer mesophilen Hecke aus einheimischen und standortgerechten Straucharten (B 112). Die benötigte Heckenfläche beträgt 89 m².

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
G 11	Intensivgrünland	3	B 112	Mesophile Hecke	10	89	7	620

Tab. 4 Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Fazit: Der Eingriff kann bei Umsetzung der Maßnahme **als ausgeglichen gelten**.

5. Alternativen

Alternativ müssten die Gebäude zur Deckung des Wohnflächenbedarfs an anderer Stelle der Gemeinde errichtet werden, wodurch auch dort mutmaßlich negative Auswirkungen nicht oder nur schwer zu vermeiden wären.

Durch Maßnahmen der Nachverdichtung und der Aufstockung bestehender Gebäude könnte gleich großer Wohnraum ohne Eingriffe in die freie Landschaft geschaffen werden. Eine Bereitschaft der jeweiligen Besitzer wäre die Voraussetzung.

6. Beschreibung des verwendeten Materials, technische Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Verwendetes Material, gedruckte Quellen:

- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld.
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden, München, 2021.
- Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung), 2007.

- Luftbild.
- Eigene Bestandsaufnahme vor Ort.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen:

- Kontrolle der erfolgten Pflanz- und Ansaatmaßnahmen 2 Jahre nach der Durchführung durch eine ausgebildete Fachkraft. Ersetzen der ausgefallenen Gehölze.
- Dauerhafte Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Eingrünungsmaßnahmen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel ist die geringfügige Änderung des bestehenden Bebauungsplans Am Kolberg II mit Erweiterung um 775 m² als Möglichkeit der Bauentwicklung.

Eingegriffen wird in bestehendes Intensivgrünland. Für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird das Maß der Bodenversiegelungen beschränkt und eine Ortsrandbegrünung nach Westen ausgewiesen.

Planerische Einschränkung auf Grundlage des Bundes- oder des Bayerischen Naturschutzgesetzes bestehen nicht. Der Ausgleichsflächenbedarf wird anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des BayStMin für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt.

Vorhersehbare Umweltauswirkungen im Bereich der Einbeziehungsfläche werden bewertet:

Schutzgut / Belang	Beschreibung der möglichen positiven und negativen Umweltauswirkungen	Bewertung der Erheblichkeit
Boden	- Verlust von insgesamt 225 m ² offener Bodenfläche für Bebauung.	Gering bis mittel
Klima und Luft	- Eingriff in kleinklimatische Funktionen, z.B. Frischluftentstehung, Kühlung im Sommer.	Gering
Wasser	- Einschränkung der Grundwasserneubildung und Verlust der natürlichen Bodenreinigungsfunktionen. - Verstärkung des Wasserabflusses. - Minderung durch Versickerung auf den Grundstücken und Sammlung in Zisternen zum Eigenverbrauch.	Gering
Pflanzen und Tiere	- Wegfall von Teillebensräumen bodenbewohnender Lebewesen. - Keine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Arten.	Gering
Mensch	- Anpassung der Gebäudegröße an den Bestand, keine „Fremdkörper“. - Kinderspiel- und Sportplätze sind nicht betroffen.	Gering

Landschaftsbild	- Herausbildung eines neuen grünen Ortsrands durch Festsetzung einer randlichen Eingrünung.	Gering
Kultur- und Sachgüter		Unerheblich
Wechselwirkungen		Keine

Bei Nichtdurchführung der Planung würden etwa 775 m² im Bereich der Einbeziehung erhalten bleiben.

Alternativen: Deckung des Wohnflächenbedarfs durch Baulandausweisung an anderer Stelle oder Nachverdichtung bestehender Siedlungsteile.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen: Mittlere zulässige Nutzungsdichte mit einer GRZ von durchschnittlich 0,29. Pflanzgebot von Bäumen und kleinen Strauchgruppen in der privaten Grünfläche.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 620 WP wird auf der Baufläche nachgewiesen. Die bisher als Intensivgrünland genutzte Fläche wird bepflanzt mit einer mesophilen Hecke aus einheimischen und standortgerechten Straucharten (B 112). Die Heckenfläche beträgt 89 m².

Der Ausgleichsbedarf von 620 WP ist somit erfüllt.

Fazit: Der Eingriff in Natur und Landschaft kann als ausgeglichen gelten.

Aufgestellt: Rosenheim, 06.08.2024

R. Haidacher

