

Gemeinde Großkarolinenfeld

Bebauungsplan „Nördlich der Kreisstraße“

UMWELTBERICHT

Gemeinde Großkarolinenfeld	
Eing.	06. Feb. 2024
Nr. 3/

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche nördlich der Kreisstraße umfasst insgesamt ca. 15.000 m². Mit der Planung will die Gemeinde Großkarolinenfeld die Möglichkeit einer angemessenen Bauentwicklung mit geringfügiger Siedlungserweiterung des bebauten Gemeindegebiets schaffen.

Die Inhalte und Ziele des Bebauungsplans werden in der Begründung unter Punkt 01 und 02 ausführlich erläutert.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Erweiterung ist umweltrelevant, da mit der geplanten Bebauung einschließlich der erforderlichen Verkehrsflächen in bestehende Ackerflächen, Grünland, Ruderalflächen, in Gehölzbestände und Gartenflächen eingegriffen wird. Die Gesetzgebung fordert generell einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Beschränkung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Die festgesetzten Pflanzstreifen in randlichen Lagen dienen der Ortsrandeingrünung und sind nicht ausreichend zur Kompensation des Eingriffs. Es sind daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwirklichen.

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 BayStMinWBV ermittelt.

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

2.1 Schutzgut Boden

Laut einer Baugrunderkundung von 2023 besteht der Untergrund aus Seeton in hoher Mächtigkeit. Darüber befinden sich Auenablagerungen in einer Dicke von 0,60 bis 0,65 m. Im Nordwesten des Planungsgebiets ist die Auenablagerung nur 0,10 m dick, darüber wurde 0,60

m bindiges Auffüllmaterial vorgefunden. Torfeinschlüsse in einer Mächtigkeit von 0,70 m sind nur nördlich des Planungsgebiets vorhanden.



Abb. 1 Bestandsluftbild mit Grenze des Bebauungsplans

Bei Verwirklichung aller geplanten Haupt- und Nebengebäude einschließlich der Grundstückszufahrten und Terrassen gehen etwa 5.432 m² bisher unbebauter Bodenflächen dauerhaft verloren. Dazu kommt die Verkehrserschließung mit 2.548 m². In das Schutzgut Boden wird damit mit **hoher Erheblichkeit** eingegriffen.

Der Eingriff kann minimiert werden durch geringen Anteil an befestigten Flächen in den Hausgärten und lagegerechtes Wiederaufbringen von Oberboden in den Rasen- und Pflanzflächen.

In Bau- und Verkehrsflächen ist der Eingriff in das Schutzgut Boden **nicht ausgleichbar**.

2.2 Schutzgut Klima / Luft

Die Nachverdichtung und kleinflächige Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebiets bedeutet 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**. Da das geplante Baugebiet jedoch noch relativ kleinflächig ist und in der unmittelbaren Umgebung noch freie Wiesenflächen und der Bartwald vorhanden sind, ist der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft noch als **gering** einzustufen.

2.3 Schutzgut Wasser

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

An der nördlichen Grenze des Planungsgebiets befindet sich ein Wassergraben. Dieser unterquert die Wendelsteinstraße und mündet über einen weiteren Graben in südliche Richtung in den Erlbach. Zu den nördlich anschließenden Grundstücken hin besitzt der Graben eine steile und mit großen Bruchsteinen befestigte Uferböschung. Zum Baugebiet im Süden ist die Böschung unbefestigt. Die Gemeinde plant parallel zum Graben neben der neuen Zufahrt ins Baugebiet eine Verrohrung DN 250 als Drossel-Überlauf des Regenrückhaltebeckens am Bartlwald. Der bestehende offene Graben soll in einer Tiefe von ca. 0,90 m und Breite wie Bestand erhalten werden. Seine Funktion ist die Aufnahme des Straßenabflusses und der Notüberlauf des RRB Bartlwald. Die bisherige ökologische Qualität der Ufervegetation kann erhalten bleiben.

Im Nordwesten des Planungsgebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Eine örtliche Versickerung von Oberflächenwasser ist wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrunds nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Laut der o.g. Baugrunderkundung steht das Grundwasser in einer Tiefe von 60 bis 70 cm unter dem Gelände an.

Bodenversiegelnde Baumaßnahmen bedingen eine Einschränkung und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate, zudem eine Veränderung und Beeinträchtigung des Grundwassers durch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Niederschlagswasser von neuversiegelten Flächen (ohne Erschließungsstraßen) sollte wegen unzureichender Versickerungsmöglichkeit zumindest oberflächlich (mit Oberbodenpassage) auf den Grundstücken abgeleitet und anschließend dem Vorfluter zugeführt 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.

Insgesamt ist von einer **mittleren** Betroffenheit des Schutzguts Wasser auszugehen.

2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Es geht Lebensraum für alle bodenbewohnenden Lebewesen verloren. Auch bei den Flächen mit derzeit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, bei den Ruderalflächen und beim Gehölzbestand gehen (Teil-)Lebensräume von Insekten, Vögeln und ggf. Kleinsäugetern verloren. Wegen der geringen Größe der Bauflächen kann der Eingriff aber als **gering bis mittel erheblich** eingeschätzt werden.

Besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sind augenscheinlich nicht betroffen.

Beim zu rodenden Baumbestand handelt es sich überwiegend um Gehölzbestände junger Ausprägung, siehe Bestandsplan. Es wurden keine Höhlenbäume vorgefunden.

Auf dem Gelände befinden sich keine biotopgeschützten Flächen, die nennenswerte Bestände schützenswerter Arten (z.B. Amphibien, Reptilien, Singvögel, Insekten) erwarten lassen. Am

und im ehemals als Pferdestall genutzten niedrigen Holzschuppen wurden keine Anzeichen von Fledermäusen oder Hornissen gefunden.

Eine saP wird nicht für erforderlich gehalten.

Hinzuweisen ist darauf, dass ortsrandnahe und locker bebaute Siedlungsflächen mit bepflanzten Gartenanteilen gegenüber Intensivgrünland mehr ökologische Nischen aufweisen und daher im Lauf der Zeit auch mit positiven Auswirkungen auf die Kleintiere und insbesondere die Vögel gerechnet werden darf.



Abb. 2 Intensivgrünland und Maisacker im Osten

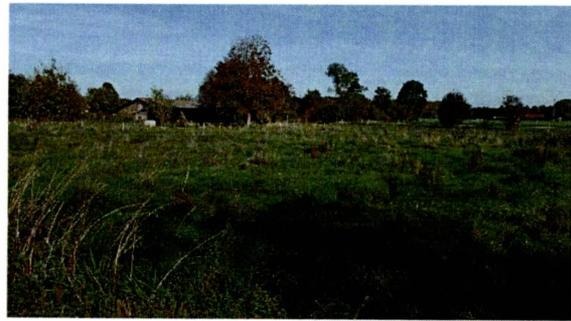


Abb. 3 Wiesenbrache im zentralen Bereich



Abb. 4 Baumreihe zw. Wiese und Ruderalfläche



Abb. 5 Ruderalfläche westlich der Baumreihe



Abb. 6 Ehem. Stallgebäude



Abb. 7 Offener Graben im Nordwesten

2.5 Schutzgut Mensch

Es erfolgt eine moderate Erweiterung einer bestehenden Siedlungsfläche. Die Gebäude sind von der Größe her an den Bestand angepasst. Zum südlichen Ortsrand sind die Gebäude größer, die Nutzung ist dichter. Damit wird der Auftrag zu flächensparendem Bauen erfüllt.

Durch die Kreisstraße ist der Planungsraum vorbelastet. Die Belastung durch zusätzlichen Verkehr aufgrund der geplanten Bebauung wird sich für die Anlieger im Norden und südseitig jenseits der Kreisstraße nicht wesentlich erhöhen.

Auf der Fläche befinden sich keine öffentlichen Freianlagen. Kinderspielplätze oder Flächen für Sportausübung sind nicht betroffen. Die Naherholungsfunktion des Siedlungsrandbereichs und der östlich angrenzenden freien Landschaft wird durch die Nachverdichtung und Erweiterung insbesondere im Südosten von Großkarolinenfeld leicht verschlechtert.

Insgesamt kann wegen der geringen Siedlungsgröße die **Erheblichkeit** des Eingriffs auf das Schutzgut Mensch jedoch als **gering** eingestuft werden.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch Bebauung des noch grünen Ortsrands zunächst in der Nahwirkung nach Süden und Osten negativ beeinflusst. Durch die Festsetzung der streifenförmigen Grünfläche entlang der Ostgrenze, eines begrüntem Lärmschutzbauwerks im Süden und einer inneren Begrünung mit Bäumen wird dieser Eindruck jedoch etwas abgemildert.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist daher von **geringer bis mittlerer** 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 sind nicht in nennenswertem Ausmaß zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerfläche, eine Ruderalfläche, Gehölzbereiche und eine Fläche zur Pferdehaltung von insgesamt etwa 14.000 m² als Teil der freien Landschaft bestehen bleiben.

Der Bau von dringend benötigtem Wohnraum in der Region müsste an anderer Stelle erfolgen, sei es durch Nachverdichtung bestehender Siedlungen oder durch Erweiterungen – u.U. auch an einem Ortsrand. I.d.R. würde dies auch 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

- Mittlere Nutzungsdichte mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,39 innerhalb des Baugebietes. Höhere Verdichtung im Süden.
- Ortsrandeingrünung im Osten auf einem durchgängigen Streifen von mind. 4,50 m Breite.
- Schallschutzwand bzw. Schallschutzwand mit Begrünung im Süden zur Kreisstraße. Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen.
- Pflanzung von Bäumen an der Erschließungsstraße, den Stellplätzen und innerhalb der Bauflächen in lockerer Folge. Pflanzung von Schnitthecken bei schmalen Platzverhältnissen.

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

Artenliste Laubbäume:

Mindestanforderung : Stammumfang 16-18 bzw. 14-16

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘	Winter-Linde ‚Greenspire‘

Artenliste Sträucher:

Mindestanforderung: Höhe 100-150 cm, 3 Triebe

Mindestens 1 Strauch / 20 m² zu begrünender Fläche

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<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 pimpinellifolia</i>	Bibernell-Roste
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Artenliste Schnitthecken:

Mindestanforderung: Höhe 100-150 cm, 3 Triebe

Mindestens 1,5 Sträucher / lfm Hecke

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<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>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
<i>Clematis</i> in Arten	Waldrebe
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera</i> in Arten	Geißblatt
<i>Parthenocissus</i> in Arten	Wilder Wein
<i>Rosa</i> in kletternden Arten	Kletterrosen

Empfehlungen zur Verwendung von buntlaubigen und -nadeligen Gehölzen, stark wachsenden Bambusarten und allergieauslösenden Pflanzen:

Rotlaubige Arten und Sorten sollen zur Ortsrandeingrünung nicht gestattet werden.

Rotlaubige und buntnadelige Gehölze in Privatgärten:

Pro Grundstück sollen maximal ein rotlaubiges und ein buntnadeliges (gelb oder blau) Gehölz, das höher als 2 m wird, zulässig sein. Dazu zählen z.B.

<i>Acer palm. 'Atropurpureum'</i>	Roter Fächer-Ahorn
<i>Acer plat. 'Faassen's Black'</i>	Rotlaubiger Spitz-Ahorn
<i>Cedrus atlantica 'Glauca'</i>	Atlas-Zeder
<i>Chamaecyparis laws. 'Alumii'</i>	Blaue Scheinzypresse
<i>Chamaecyparis laws. 'Lane'</i>	Gelbe Scheinzypresse
<i>Corylus max. 'Purpurea'</i>	Rote Hasel
<i>Cotinus 'Rubrifolius'</i>	Perückenstrauch rot
<i>Fagus silvatica purpurea</i>	Blutbuche
<i>Juniperus virg. 'Skyrocket'</i>	Raketen-Wacholder
<i>Prunus cerasifera</i> in Sorten	Blutpflaume
<i>Thuja occidentalis 'Sunkist'</i>	Gelber Lebensbaum

Bambus:

Starkwachsende und ausläufertreibende Bambusarten sollen nicht gestattet werden, da sie Grundstücksgrenzen leicht unterirdisch überwinden und schwer zu bekämpfen sind.

Dazu zählen z.B.

<i>Phyllostachys aurea</i>	Goldrohrbambus
<i>Phyllostachys glauca</i>	Blaurohrbambus
<i>Phyllostachys nigra</i>	Schwarzrohrbambus
<i>Phyllostachys parviflora</i>	Goldbambus

Allergieauslösende Arten: Stark allergieauslösende Pflanzenarten sollen nicht gestattet werden, da sie u.U. schwere gesundheitliche Probleme verursachen können. Dazu zählt z.B.

<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Beifußblättriges Traubenkraut
--------------------------------	-------------------------------

Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,10 m mit 15 cm Bodenfreiheit zulässig und sockellos zu gestalten. Mauern sind unzulässig. An Erschließungsstraßen sind Einfriedungen in Form von Hecken oder offenen Zäunen herzustellen. Davon ausgenommen sind Schallschutzwände.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft

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

4.2.1 Bestandserfassung und Bewertung

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Biotopnutzungstypen gem. Biotopwertliste aus der BayKompV (siehe Bestandsplan):

Code	Biotopnutzungstyp	Wertpunkte	Eingriffsfläche (m ²)
X 132	Stall mit Vorplatz	1	110
V 12	Weg mit wassergebundener Decke	1	100
A 11	Intensiv genutzter Acker	3	4.300
G 11	Intensivweide	3	2.245
G 12	Intensivweide, brachgefallen	5	3.640
	<i>Zwischensumme</i>		<i>(10.395)</i>
K 123	Mäßig artenreiche Staudenflur, nasser Standort	7	2.400
P 22	Aufgelassener Garten	7	790
B 312	Baumreihe, standortgerecht, mittelalte Ausprägung	9	450
	<i>Zwischensumme</i>		<i>(3.640)</i>
	Endsumme		14.035

Tab. 1 Bestandserfassung nach Biotopnutzungstypen

4.2.2 Eingriffsschwere und Planungsfaktor

Die Eingriffsschwere wird anhand der GRZ berechnet. Die GRZ im Planungsgebiet liegt bei durchschnittlich 0,39, siehe Plan zur Berechnung der GRZ vom 01.02.2024 (Anlage).

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

- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche,
- Eingrünung von offenen Stellplätzen durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz,
- Fassadenbegrünung,
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern,
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 2000 Kelvin.

Der Planungsfaktor wird mit 20 % Abzug festgelegt.

4.2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Schutzgüter mit geringer Bedeutung (WP 1-5) nach Tab. 1	10.395	3	0,39	12.162
Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung (WP 6-10) nach Tab. 1	3.640	8	0,39	11.357
Summe	14.035			23.519
Ausgleichsbedarf abzgl. Planungsfaktor 20%				18.815

Tab. 2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Wertpunkte)

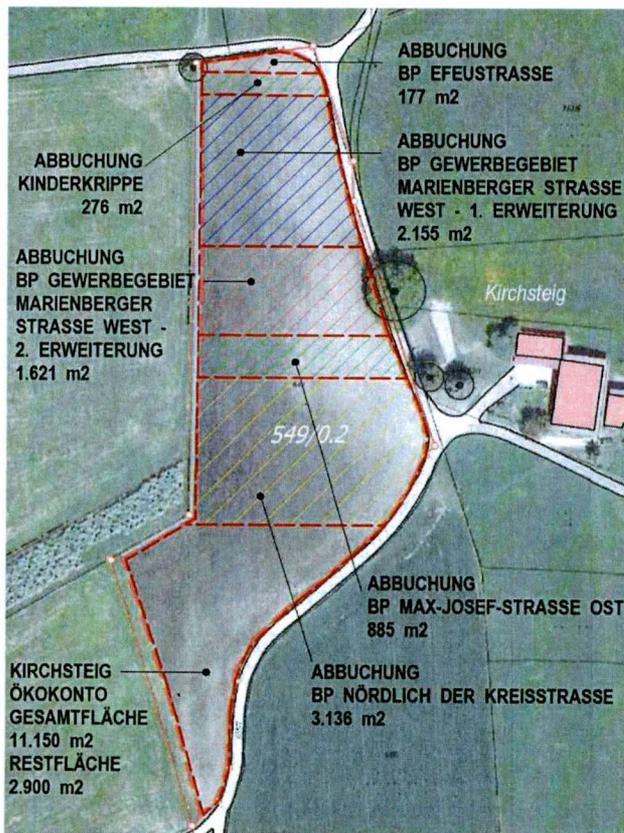
4.2.4 Ausgleichsumfang

Der erforderliche Ausgleich von 18.815 WP wird auf einer externen Fläche des gemeindlichen Ökokontos nachgewiesen. Von der Ökokontofläche „Kirchsteig“ auf Fl.-Nr. 549/0.2, Gmkg. Tattenhausen, wird eine Fläche von 3.136 m² abgebucht. Diese Fläche, die Stand 19.09.2023 noch ein Guthaben von 6.036 m² aufweist, hat dann noch ein Restguthaben von 2.900 m².

Die früher als Maisacker genutzte Fläche wurde nach einer Aushagerung des Bodens und Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung in eine mäßig extensiv genutzte, artenreiche Grünlandfläche (G 212) umgewandelt.

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
A 11	Intensiv genutzter Acker	2	G 212	Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	8	3.136	6	18.815

Tab. 3 Ermittlung des Ausgleichsumfangs (m²)



Gemeinde Großkarolinenfeld, Ausgleichsfläche und Ökokontofläche auf Fl.-Nr. 549/0.2 in Kirchsteig, M 1:1.000 Grundlage: 21.05.2013 Stand: 01.02.2024

Abb. 8 Ökokontofläche Kirchsteig (o.M.)

Fazit: Der Eingriff kann somit **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:
 „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, München, 2021.
 „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung), 2007.

- Baugrunderkundung Crystal Geotechnik, 09.03.2023
- 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 Siedlungserweiterung der Gemeinde Großkarolinenfeld nach Osten um ca. 15.000 m² als angemessene Möglichkeit der Bauentwicklung.

Eingegriffen wird in bestehendes und brachgefallenes Grünland, in eine Ruderalflur, in Gehölzflächen und in aufgelassenes Gartenland mit einem ehemaligen Stallgebäude. Für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird das Maß der Bodenversiegelungen beschränkt und eine ausreichende Durchgrünung sowohl randlich nach Süden und Osten als auch innerhalb des Baugebiets 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) ermittelt.

Vorhersehbare Umweltauswirkungen sind und werden bewertet:

Schutzgut / Belang	Beschreibung der möglichen positiven und negativen Umweltauswirkungen	Bewertung der Erheblichkeit
1. Boden	- Verlust von insgesamt 11.445 m ² offener Bodenfläche für Baulandflächen und von 2.548 m ² für Verkehrserschließung.	Hoch
2. Klima und Luft	- Eingriff in kleinklimatische Funktionen, z.B. Frischluftentstehung, Kühlung im Sommer.	Gering
3. Wasser	- Einschränkung der Grundwasserneubildung und Verlust der natürlichen Bodenreinigungsfunktionen. - Verstärkung des Wasserabflusses. - Minderung durch Versickerung auf den Grundstücken und Sammlung in Zisternen zum Eigenverbrauch.	Mittel
4. Pflanzen und Tiere	- Wegfall von Lebensräumen bodenbewohnender Lebewesen. - Verlust von (Teil-)Lebensräumen für Kleinsäuger, Vögel und Insekten. - Keine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Arten.	Gering bis mittel
5. Mensch	- Anpassung der Gebäudegröße an den Bestand, keine „Fremdkörper“.	Gering

	<ul style="list-style-type: none"> - Kinderspiel- und Sportplätze sind nicht betroffen. - Leichte Verschlechterung der Naherholungsfunktion. 	
6. Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Zunächst negative Auswirkung wegen Bebauung vor dem eingewachsenen grünen Ortsrand. - Dauerhaft Herausbildung eines neuen grünen Ortsrands durch Festsetzung einer randlichen Eingrünung. 	Gering bis mittel
7. Kultur- und Sachgüter		Unerheblich
8. Wechselwirkungen		Keine

Bei Nichtdurchführung der Planung würden 14.035 m² Grünland-, Ruderalflächen und Gehölzbereiche 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 0,39. Pflanzgebot von Bäumen und kleinen Strauchgruppen in der privaten Grünfläche.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 18.815 WP wird auf einer externen Fläche nachgewiesen. Die Fläche wird von der Ökokontofläche Kirchsteig der Gemeinde auf der Fl.-Nr. 549/0.2, Gemarkung Tattenhausen, abgebucht. Die ursprünglich als Maisacker genutzte Fläche wurde nach Aushagerung des Bodens und durch Ansaat von artenreichem Grünland in eine mäßig extensiv genutzte artenreiche Grünlandfläche (G 212) umgewandelt.

Auf der ursprünglich 11.150 m² großen Ausgleichsfläche sind noch 6.036 m² zur Abbuchung vorhanden. Durch die Abbuchung von 3.136 m² werden 18.815 WP für den B-Plan „Nördlich der Kreisstraße“ erbracht.

Der Ausgleichsbedarf von 18.815 WP ist somit erfüllt.

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

Aufgestellt: Rosenheim, 01.02.2024

R. Haidacher

Anlagen:

Bestandsplan M 1:1.000 vom 01.02.2024 (mit Ergänzungen)

Plan „Berechnung GRZ“ M 1:1.000 vom 01.02.2024