

Umweltbericht zum Bebauungsplan Wotting III, Deckblatt Nr. 1

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans:

Das Planungsgebiet (Erweiterungsfläche) liegt im Westen des Ortsteiles Wotting der Gemeinde Lohkirchen. Es grenzt westlich an den Ortsteil Wotting an. Nördlich des Planungsgebietes befinden sich Ackerflächen, westlich davon die Kreisstraße MÜ 39 und im Süden grenzt die Staatsstraße 2091 an. Der Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Der vorliegende Entwurf des Deckblattes zum Bebauungsplan weist entsprechend den städtebaulichen Entwicklungs- und Leitzielen einen einheitlichen Nutzungsbereich auf. Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist als Dorfgebiet dargestellt. Nähere Angaben zu Art und Maß der Nutzungen siehe Textliche Festsetzungen.

Die gesamte Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 0,3 ha. Durch die geplanten Wohnbauflächen (Dorfgebiet) und die öffentlichen Erschließungsflächen ergibt sich ein Anteil an baulichen Anlagen, d.h. bebaut von weitgehend versiegelten Flächen von ca. 0,15 ha.

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

Fachpläne (Landschaftspläne, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) liegen außer dem in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan für das Planungsgebiet nicht vor. Der Landschaftsplan sieht für das Planungsgebiet keine eigenständigen Festsetzungen vor. Soweit im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Umweltinformationen übermittelt werden, werden diese berücksichtigt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose und Durchführung der Planung

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete

Eine Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation des Planungsgebietes kann dem Punkt 3.2 entnommen werden.

Umweltbericht zum Bebauungsplan Wotting III, Deckblatt Nr. 1

Luftbild aus dem Jahre 2006:



Luftbild © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, <http://www.lvg.bayern.de>



Foto vom Planungsgebiet, im Vordergrund die Kreisstraße MÜ 39



Umweltbericht zum Bebauungsplan Wotting III, Deckblatt Nr. 1

Foto vom Planungsgebiet Richtung Süden

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

3.1. Bestandsbeschreibung

Eine Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation des Planungsgebietes kann dem Punkt 2 entnommen werden.

3.2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen von Bedeutung. Das komplette Planungsgebiet ist als Wohnbereich ausgewiesen. Erholungs- und Freizeitfunktionen sind im Planungsgebiet außer einem geplanten Kinderspielplatz keine vorgesehen. Wirtschaftliche Nutzung erfolgt im Planungsgebiet nicht. Schützenswerte Nutzungen bestehen im Planungsgebiet nicht.

Immissionen:

Abgesehen von den aus der landwirtschaftlichen Nutzung entstehenden Immissionen durch Spritzmitteleinsatz, ggf. Staubentwicklung und Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen beim Bewirtschaften der Flächen entstehen aus der bestehenden Geländesituation keine Immissionen. Nach Fertigstellung des Baugebietes werden die bestehenden Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen.

Die Immissionen aus den verbleibenden, benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen auf den neuen Siedlungsbereich werden durch die bestehenden und ausgewiesenen Straßenflächen an den Übergängen zur landwirtschaftlichen Feldflur entsprechend gemindert.

Zusätzliche Beeinträchtigungen für bestehende Siedlungsbereiche z.B. aus Erschließungsverkehr werden sich nicht ergeben, da die Zufahrt ins Erweiterungsgebiet über eine neue Erschließungsstraße mit Ausfahrt zur Kreisstraße MÜ 39 erfolgt.

Umgekehrt müssen die Lärmbelastungen von der Staatsstraße ST 2091 für die neue Siedlungserweiterung durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die geplante Ortsrandeingrünung und ein Mindestabstand von 20 Metern zur Staatsstraße mindern die Beeinträchtigung.

Schutzgut Pflanze

Die bestehende, intensive landwirtschaftliche Ackernutzung wird durch die Neubebauung komplett entfallen.

Aufgrund der Neukonzeption des Bebauungsplanes mit einem Freiflächenanteil von mind. 60 bis 70 % pro Grundstück und der ausgewiesenen, privaten Ortsrandeingrünung wird die ökologische Vielfalt der Vegetation im neuen Baugebiet wesentlich verbessert werden.

Schutzgut Tier

Die bestehende, nicht ortsgebundene Tierwelt wird durch die Erschließungsmaßnahme auf die gleichwertige, unmittelbar anschließenden

Umweltbericht zum Bebauungsplan Wotting III, Deckblatt Nr. 1

Ackerflächen verdrängt. Es ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsgebiet geschützte Tierarten ihren Lebensraum haben.

Im Baugebiet werden sich durch die Anlage von Hausgärten vielfältigere Angebote zur Ansiedlung bisher nicht vorhandener Tiere und auch Pflanzen ergeben.

Da sich die Fläche bisher als kahle, monostrukturierte Ackerfläche darstellt, werden durch die Bebauung keine Vernetzungsstrukturen für die örtliche Fauna unterbrochen.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist Teil des tertiären Hügellandes des nördlichen Landkreises Mühldorf a. Inn. Bodenuntersuchungen liegen für diesen Bereich nicht vor.

Bodenbeschaffenheit: Nach dem Bodeninformationssystem Bayern - www.bis.bayern.de – handelt es sich bei der neu überplanten Fläche um Braunerde aus (glimmerreichem) schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial.

Durch die Bebauung, sowohl durch die Gebäude als auch durch die Erschließungsflächen wird ein größerer Teil des bisher offenen Bodens bis zu 100 % versiegelt. Dies kann zu einer Beeinflussung der Grundwasserbildung führen.

Durch die in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebene Anwendung der Eingriffsregelung entsprechend Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz wird der Eingriff ausgeglichen.

Schutzgut Wasser

Messungen des Grundwasserstandes existieren nicht. Im Bereich der Baugrundstücke ist jedoch allenfalls mit Schichtwasser, nicht aber mit Grundwasser zu rechnen. Der beplante Bereich liegt an der Wasserscheide von Isen und Rott (das Regenwasser des Planungsgebietes läuft in Richtung Rott ab, während das Regenwasser von Staats- und Kreisstraße bereits in Richtung der Isen-Seitengewässer abläuft).

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Größere Regenmengen werden durch vorhandene, über Privatgrund führende Regenwasserkanäle in den Bucher Graben abgeführt. Der Bucher Graben führt nur bei Regenwetter Wasser, weshalb die Zuleitung von Regenwasser aus dem Neubaugebiet dem Gewässer eher nützt als schadet. Durch drei im Lauf des Gewässers vorhandene Teiche, die der Bucher Graben durchläuft, ist eine stark verzögerte Ableitung des Regenwassers gewährleistet.

Schutzgut Luft, Klima

Änderungen in der Lufthygiene und im Strömungsverhalten sind nicht zu erwarten, da das Planungsgebiet als Wohngebiet bereits weitgehend besteht.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung stark verändert. Anstelle einer monotonen Ackerfläche treten Gebäude und Pflanzen. Durch die vorgesehene Durchgrünung des Gebietes, dem Verbot nicht heimischer Pflanzen (insbesondere von Thujen-Hecken), wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitgehend ausgeglichen.

Umweltbericht zum Bebauungsplan Wotting III, Deckblatt Nr. 1

Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Auszug aus dem Urkataster von 1812:



Luftbild © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, <http://www.lvg.bayern.de>

Schutzgut Sachgüter

Die vorhandenen Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

- 5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN: Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind eine Ortsrandeingrünung und eine Baumreihe entlang der Kreisstraße MÜ 39 vorgesehen. Umfassende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan sichern eine hochwertige grünordnerische Gestaltung der Baugrundstücke.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER: Durch die Pflicht zur wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten wird auf den neu ausgewiesenen Bauparzellen (Parzellen 4 bis 14 und 23 bis 25) eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht. Von der Parzelle 15 wird das Regenwasser über einen bestehenden Teich in den Geißbach abgeleitet. Die Parzellen 1 bis 3 und 16 bis 20 leiten das

Umweltbericht zum Bebauungsplan Wotting III, Deckblatt Nr. 1

Regenwasser in den Bucher Graben ab, der im weiteren Verlauf drei Teiche durchfließt, die große Regenmengen zurückhalten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Eine Ortsrandeingrünung, eine Baumreihe und Pflanzgebote tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

- 5.2 Ausgleich
Die erforderliche Ausgleichsfläche wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt.

6. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Der gewählte Standort ergibt sich letztlich aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke. Andere Standorte würden zudem ähnliche oder weitere Beeinträchtigungen mit sich bringen. Durch die im Erweiterungsgebiet geplante Stichstraße im nördlichen Anschluss an die geplante Bebauung ist die spätere Ausweisung einer weiteren Häuserzeile möglich, die den Ortsteil Wotting entsprechend der Festsetzung im Flächennutzungsplan sinnvoll abrundet.

7. **Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Kenntnislücken bestehen hinsichtlich des Grundwasserstandes. Diese führen wegen der geringen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Problemen durch hohen Grundwasserstand zu keinen Schwierigkeiten.

8. **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Aufgrund der geringen Beeinträchtigung der Schutzgüter sind kaum Maßnahmen zur Überwachung erforderlich. Nachdem sich die Ortsrandeingrünung und die geplante Baumreihe auf Privatgrund befinden, sollte deren Anlage und Erhaltung in einem zeitlichen Abstand von 5 Jahren überprüft werden.

9. **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde ein zentrumsnaher Bereich am westlichen Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine Durchgrünung werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden im Ergebnis dazu führen, dass nach Fertigstellung der Bebauung insgesamt keine schlechteren Zustände erreicht werden als bisher.

10. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Den Belangen der Umwelt wurde im Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzungen Rechnung getragen. So wurden Festsetzungen aufgenommen, die einen sparsamen Umgang mit Boden fördern, insbesondere die Zulassung

Umweltbericht zum Bebauungsplan Wotting III, Deckblatt Nr. 1

von Dachgeschossausbauten, Zwerchhäusern und Dachgauben. Auch Vorschriften zur Bepflanzung wurden aufgenommen. Eine Ausgleichsmaßnahme gleicht die nicht bereits durch Vermeidungsmaßnahmen abgewendeten Eingriffe aus. In der Abwägung kann als Ergebnis festgehalten werden, dass die gewählten Maßnahmen den bisherigen Zustand nicht verschlechtern, weshalb sich diese Variante im Vergleich zu anderen Planungsmöglichkeiten als die Sinnvollste herausgestellt hat und sie deshalb gewählt wurde.

Oberbergkirchen, 26.03.2009

.....
Sedlmeier
Erster Bürgermeister

Anhang 1

Karte der Ausgleichsfläche

