

**GEMEINDE KIRCHDORF
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN**

BEBAUUNGSPLAN „RAINER WEG“ OT MOOSHAM

UMWELTBERICHT

ZUM ENTWURF VOM 12.12.2012

Kirchdorf, den

.....
(Erster Bürgermeister Haslberger)

MAX BAUER Landschaftsarchitekt

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, Tel. 08123 / 2363, Fax. 08123 / 4941

E-Mail: info@labauer.de

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Kirchdorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Rainer Weg“ im Ortsteil Moosham. Es soll hier am südwestlichen Ortsrand ein insgesamt ca. 2,56 ha umfassendes Dorfgebiet ausgewiesen werden. Dabei ist der größere nördliche Teil bereits Bestand (Hofstellen und Wohngebäude) und wird deshalb durch Nutzungstrennlinie gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan festgesetzt, in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet. Dies bedeutet, hier sind Bauvorhaben zulässig, die sich in die Eigenart der Umgebung einfügen, eine gesicherte Erschließung haben und keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufweisen. Ausgleichsflächen sind für solche Vorhaben nicht erforderlich.

Der südliche Teil ist nach dem normalen Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Hier soll eine relativ geringe bauliche Erweiterung (5 Einfamilienhäuser) zur Bedarfsdeckung für Einheimische stattfinden. Die Gesamtfläche dieses Bereichs umfasst ca. 0,58 ha. Davon sind ca. 1.300 qm für private Grünflächen als Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über den zu verbreiternden Rainer Weg sowie über eine kurze neue Stichstraße.

Der hier vorliegende Bebauungsplan dient zur Schaffung der Rechtsgrundlage für eine Bebauung und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Gebietes.

2. Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Zur Grundlagenermittlung und Bewertung des Bestandes wurde das Internet-Portal FIS-Natur genutzt. Des Weiteren ist eine Begehung der Flächen zur Bestandsaufnahme erfolgt.

Gemäß Regionalplan Nr. 18 Südostoberbayern liegt die Gemeinde Kirchdorf an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung, innerhalb des ländlichen Teilraumes im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Die Ausweisungsfläche befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“. Es sind im Regionalplan keine Wasser-, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete bzw. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete verzeichnet.

Die Gemeinde Kirchdorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1977, der insgesamt elf Änderungen durchlaufen hat. Da der FNP nicht mehr zeitgemäß ist, wurde er komplett überholt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist bereits erfolgt, jedoch ist der neue FNP noch nicht rechtskräftig. In dieser Planung ist die vorgesehene BP-

Ausweisung bereits als Dorfgebiet mit Eingrünung dargestellt. Da der überholte FNP der aktuellen Sachlage entspricht, ist von einer Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans aus dem FNP auszugehen.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Moosham, nördlich von Winden. Es wird im Norden von der Isener Straße begrenzt, an den anderen Seiten erfolgt mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft. Die Fläche umfasst im nördlichen Teil zwei Hofstellen und vier Wohngebäude. Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen werden östlich des Rainer Weges als Intensivgrünland und westlich davon als Acker genutzt.

3.2 Relief und Boden

Das Gelände der überplanten Fläche ist östlich des Rainer Weges relativ eben und liegt ca. 560 m ü. NN. Westlich des Rainer Weges steigt das Gelände in Richtung Westen innerhalb des Planungsareals auf ca. 570 m ü. NN an.

Der Boden ist im nördlichen Teil durch die Bebauung und Nutzflächen z.T. versiegelt. Im südwestlichen Teil steht Pseudogley-Braunerde aus Lösslehm an - der Boden ist durch die Ackernutzung anthropogen überprägt. Östlich des Rainer Weges erfolgt der Übergang zu ehemaligen Niedermoorflächen mit einem relativ hohen Grundwasserstand.

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

3.3 Klima / Luft

Das Klima ist als Naturraum- und landkreistypisch zu bezeichnen. Aufgrund der nach Südosten geneigten Lage ist das Planungsareal sonnenexponiert und relativ windgeschützt. Bezüglich des Kleinklimas hat die Fläche eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung, die jedoch aufgrund der sehr geringen Bebauungsdichte als untergeordnet zu bewerten ist.

3.4 Wasser

Im Bereich östlich des Rainer Weges steht das Grundwasser relativ hoch an. Im westlichen Teil besteht dieses Problem nicht, jedoch ist hier aufgrund der Hanglage mit wild ablaufendem Oberflächenwasser zu rechnen. Auf entsprechende Schutzvorkehrungen in weiterführenden Planungen ist deshalb zu achten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch grenzen an den geplanten Bauraum im Südosten zwei Entwässerungsgräben, die je nach Grundwasserstand temporär wasserführend sein können. Eine Biotopkartierung besteht jedoch nicht - die Gräben verlaufen gerade und weisen nur punktuell Seggen bzw. Schilf und Hochstauden auf.

3.5 Naturhaushalt - Arten und Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich sowohl Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (bestehende Hofstellen mit Lagerflächen, Ackerflächen) als auch Flächen mittlerer Bedeutung (Obstwiesen, Intensivgrünland auf ehemaligem Niedermoorboden). Innerhalb des Eingriffs- bzw. Wirkungsbereiches werden jedoch keine Flächen mit Schutzgebieten i.S.d.

Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen einbezogen. Potentielle Natürliche Vegetation im Gebiet ist der Waldmeister-Buchenwald.

3.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Umfeld des Planungsareals weist aufgrund des Wechselspiels von Wirtschaftswiesen, Ackerflächen, Waldstücken und kleinen Weilern in einem sehr bewegten Relief ein hohes landschaftsästhetisches Potential auf und ist damit gut für die Erholung geeignet. Als ortsbildprägend ist v.a. der eingewachsene Gehölzbestand entlang des Mooshamer Grabens zu bezeichnen.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es bisher keine Vorbelastungen. Es ist lediglich mit den üblichen Immissionen (Gerüche, Lärm) durch die Landwirtschaft zu rechnen. Zudem können Lärmimmissionen verursacht durch An- und Abflüge vom Flughafen München auftreten. Bodendenkmäler oder andere bedeutende Sach- bzw. Kulturgüter sind im Untersuchungsreich nicht bekannt.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Da der nördliche Teil des Geltungsbereiches bereits bebaut ist und hier keine Veränderungen zu erwarten sind bzw. bereits Baurecht nach § 34 besteht, ist nur der südliche, durch Nutzungstrennlinie abgeteilte Bereich hinsichtlich der Auswirkungen durch die Planung zu untersuchen.

Mit der Realisierung der Baukörper sind v.a. im westlichen Teil Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung des Areals bringt auch Eingriffe in die gewachsene Bodenstruktur mit sich, d.h. jetzt offene, bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt.

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da lediglich 5 Wohngebäude errichtet werden sollen.

Eingriffe in das Grundwasser durch die geplante Bebauung sind nur bei dem einzelnen Baukörper östlich des Rainer Weges möglich. Die Entwässerungsgräben bleiben auch mit der geplanten Bebauung bestehen.

Da die Bedeutung der Fläche westlich des Rainer Weges aufgrund der Ackernutzung für den Naturhaushalt eher gering ist, beschränken sich die negativen Auswirkungen hier größtenteils auf die unvermeidbare Inanspruchnahme von Baugrund und Erschließung. Für den Einzelbaukörper auf der anderen Seite wird ehemaliger Niedermoorboden mit Grünlandbewuchs (jedoch intensiv genutzt) in Anspruch genommen, so dass der Eingriff hier etwas schwerer wiegt. Es sind jedoch keine wertvollen bzw. besonders geschützten Arten betroffen.

Das Landschaftsbild wird nur geringfügig beeinträchtigt, da es sich um ein sehr kleines Baugebiet handelt und eine entsprechende Eingrünung festgesetzt wird.

Für das Schutzgut Mensch sind keine negativen Auswirkungen abzusehen.

Zusammenfassend kann man die Eingriffswirkung als relativ gering bewerten, da im BP nur eine kleine Fläche für eine Neubebauung festgesetzt werden soll.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die voraussichtlich entstehenden, eher geringfügigen Beeinträchtigungen noch weiter zu reduzieren, wurden in der Planung folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung einer höchst zulässigen Grundfläche für die Hauptgebäude
- Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und interne Wege zur Minimierung des Versiegelungsgrades
- Festsetzung zur Sicherstellung eines sich in die Umgebung einfügenden Geländeverlaufs
- Zulässigkeit von Stützwänden lediglich als Natursteinmauern in Trockenbauweise
- Festsetzung zu erhaltender Einzelbäume / Gehölzbestände
- Festsetzung einer 5 - 15 m breiten privaten Eingrünung (wie im FNP dargestellt), die mit heimischen Bäumen und Sträuchern bzw. Obstbaum-Hochstämmen zu bepflanzen ist und so den neuen Ortsrand bildet
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Planungsareals
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone
- Einfriedungen sind mit Bodenfreiheit für Kleinlebewesen herzustellen, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu vermeiden und die ökologische Wirksamkeit der Eingrünung als Lebensraum zu optimieren.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden, jedoch lediglich im südlichen Teil mit der Neubebauung. Aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten wird das Areal geteilt bewertet:

Für Bereich 1 westlich des Rainer Weges kann die sogenannte Vereinfachte Vorgehensweise angewendet werden, d.h. die Punkte der Checkliste aus dem Leitfaden sind, abgesehen von der Art der baulichen Nutzung (MD statt WA), alle mit „Ja“ zu beantworten. Auch dieser eine Punkt kann jedoch im Grunde genommen mit „Ja“ beantwortet werden, da die 4 Neubauten einer Wohnnutzung dienen sollen. Ansonsten lässt sich folgendes feststellen:

- die festgesetzte GRZ ist kleiner 0,3, die Neubaufäche umfasst lediglich 4 Bauparzellen
- es werden nur Ackerflächen einbezogen, die von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind
- es sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen → Festsetzungen zum Gehölzerhalt, zu sockellosen Zäunen, zu Baumpflanzungen
- Begrenzung des Versiegelungsgrades → Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplätzen
- ausreichender Abstand zum Grundwasser, keine Quellfluren einbezogen
- Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern
- keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft
- das Baugebiet grenzt im Norden an bestehende Bebauung an
- Festsetzung einer 5 bis 15 m breiten Eingrünung.

Somit ist für diesen Bereich kein über die Eingrünung hinausgehender Ausgleichsbedarf erforderlich.

Für Bereich 2 (eine Bauparzelle östlich des Rainer Weges) kann die sogenannte Vereinfachte Vorgehensweise nicht angewendet werden, da hier mehrere Punkte der Checkliste mit nein beantwortet werden müssen. Herauszuheben ist diesbezüglich insbesondere die Lage der Flä-

che im Bereich des ehemaligen Niedermoors mit relativ intaktem, hohem Grundwasserstand und einer Prägung durch Grünlandnutzung mit von Hochstauden gesäumten Entwässerungsgräben und z.T. biotopkartierten Galeriewäldchen.

Aus diesem Grund ist die Fläche Typ B der Matrix „geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen. Die Bedeutung für Natur und Landschaft ist gemäß oben beschriebener Gegebenheiten als „mittel“ (Kategorie II) zu bewerten. Somit ist grundsätzlich ein Kompensationsfaktor zwischen 0,5 und 0,8 angezeigt. Da es sich bei dem Vorhaben jedoch nur um eine Bauparzelle mit zugehöriger Erschließung handelt und eine insgesamt 15 m breite Eingrünung in Richtung des offenen Talraums festgesetzt wird, wird ein Faktor von 0,4 als angemessen gesehen. Die Eingriffsfläche beträgt ca. 850 qm, d.h. es berechnet sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 340 qm.

Die Ausgleichsfläche wird am südöstlichen Rand der Fl.Nr. 963, auf der auch der Eingriff stattfindet, zur Verfügung gestellt. Es handelt sich hier um ein intensiv genutztes Grünland, welches im Süden und im Norden von einem Feldgehölz gerahmt wird. An der Ostseite verläuft ein Entwässerungsgraben. Zur ökologischen Aufwertung soll der Graben sanft in die Fläche aufgeweitet werden, so dass eine Vernässung stattfinden kann. Zudem ist eine Artenanreicherung mit einer autochthonen Kräutermischung für Feuchtwiese durchzuführen. Die Fläche ist einmal jährlich Mitte August zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und PSM ist unzulässig. Zudem sind die in die Ausgleichsfläche hineinragenden Gehölzränder regelmäßig zurückzuschneiden, um eine Verschattung der Feuchtwiese zu verhindern.

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in Relief und Bodenhaushalt. Es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung sowie zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Kleinflächig wird grundwassernaher Boden in Anspruch genommen. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht gegeben. Insgesamt sind aufgrund des geringen Umfangs der Neubebauung die Eingriffswirkungen als gering zu bewerten. Zur Minderung der Beeinträchtigungen werden diverse Maßnahmen vorgesehen; insbesondere ist hier die mit bis zu 15 m Breite für Gebiete mit Wohnnutzung weit überdurchschnittliche Ortsrandeingrünung zu nennen. Für das Vorhaben wird in der Nähe der Eingriffsfläche eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die durch entsprechende Maßnahmen die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings ist dann auf längere Sicht auch der Fortbestand des Ortsteils Moosham in Frage gestellt, wenn keine Wohnraummöglichkeiten für die nachfolgenden Generationen geschaffen werden.

Die neu geplanten Bauflächen schließen im Norden an bereits bestehende Bebauung an. Zudem sind kaum naturschutzfachlich wertvollere Bereiche betroffen. Die Planung ist bereits durch den (noch nicht rechtskräftigen) Flächennutzungsplan der Gemeinde bauleitplanerisch

vorbereitet worden. Die Planung erscheint schlüssig, d.h. es werden keine Alternativen vorgeschlagen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Fachspezifische Gutachten werden nicht für erforderlich gehalten.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden. (gem. § 4c BauGB). Im Rahmen dieses Monitorings wird die Gemeinde prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich der Eingrünung und der baulichen Gestaltung umgesetzt bzw. eingehalten wurden. Zudem wird kontrolliert, ob die Ausgleichsfläche im angemessenen Zeitraum realisiert wird. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde Kirchdorf plant die Ausweisung eines ca. 2,56 ha umfassenden Dorfgebietes, wobei jedoch der nördliche, ca. 1,98 ha umfassende Teil bereits bebaut ist bzw. hier Baurecht nach § 34 besteht. Im südlichen Teil sollen insgesamt 5 Wohngebäude neu entstehen, um den Bedarf der Einheimischen abzudecken. Für die Ortsrandeingrünung sind ca. 1.300 qm vorgesehen. Das Vorhaben ist aufgrund von Eingriffen in das Relief, den Bodenhaushalt und das Grundwasser sowie durch Neuversiegelung und Flächenverbrauch mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Die Eingriffsintensität ist jedoch aufgrund der geringen Größe der Neubauf Flächen in Verbindung mit einer überwiegend geringen Bedeutung des betroffenen Bestandes für den Naturhaushalt als relativ gering zu bewerten. Zudem werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. eine neue Eingrünung entlang der zur freien Landschaft hin offenen Seiten oder die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge. Für den westlichen Teil der Neubebauung kann die Vereinfachte Vorgehensweise angewendet werden, d.h. hier sind keine über die Eingrünung hinausgehenden Ausgleichsflächen erforderlich. Für den in das ehemalige Niedermoor hineinragenden Bauraum ist dies jedoch nicht möglich - hier sind zusätzliche Ausgleichsflächen in einem Umfang von ca. 340 qm erforderlich. Diese wird südöstlich des Eingriffs auf derselben Fl.Nr. 693/T erbracht und durch verschiedene Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht dem in der Berechnung ermittelten Kompensationsbedarf und stellt zusammen mit den Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.