

GEMEINDE EISELFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"EISELFING NORD"

UMWELTBERICHT

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 12.05.2015
Entwurf: 05.06.2016
geändert: 05.07.2016

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Norden der Ortschaft Eiselfing sollen im Anschluss an bereits bestehende Bebauung bisherige landwirtschaftliche Flächen als WA (Allgemeines Wohngebiet) sowie in einem Teilbereich ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Ein im Umgriff des Bebauungsplan bestehendes landwirtschaftliches Lohnunternehmen sowie ein nun im Eigentum der Gemeinde befindlicher ehemaliger Altholzhandel sollen als Mischgebiet festgesetzt werden.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die naturschutzfachlichen Vorgaben des zur FNP-Änderung gehörenden Umweltberichts wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans vollumfänglich umgesetzt (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 1.2.).

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

2.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich größtenteils um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Acker- bzw. Wiesenfläche. Aufgrund dieser Nutzung ist keine ökologisch wertvolle Artenausstattung zu erwarten. Des Weiteren sind im Umgriff des Geltungsbereichs eine Hecke, bestehend aus Laubbäumen und Sträuchern, eine Fichtenhecke sowie einige Einzelbäume (auch Nadel- und Obstbäume) vorhanden.

Auf der Fläche des ehemaligen Altholzhandels sind unterschiedliche Biotopstrukturen vorhanden. In geringem Umfang Ruderal-, Sukzessions- und befestigte Kiesflächen und Gebüsche. Dies sind Vegetationsstrukturen, die wenn auch kleinflächig ökologisch von Bedeutung sein können, da sie evtl. Lebensraum verschiedener Tierarten sind.

Im Bereich des landwirtschaftlichen Lohnbetriebs sind einige Einzelbäume und Sträucher vorhanden, die jedoch nur teilweise erhaltenswert sind.

Auswirkungen

Baubedingt: Durch die Bauarbeiten werden Tierarten, die sich gelegentlich in der Acker- oder Wiesenfläche aufhalten, vergrämt. Feldhase, Fuchs, etc. werden ihres Habitats beraubt.

Im Bereich des bestehenden Mischgebiets sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten, da hier weder derartige Veränderungen geplant sind noch von einem ökologisch bedeutsamen Artenvorkommen ausgegangen werden kann, da die Fläche bereits großteils versiegelt ist.

Anlage- und betriebsbedingt: Durch die Umwandlung der Acker- und Wiesenflächen in ein Wohn- und Mischgebiet wird die derzeitige Nutzung verändert. Flächen, die nicht mit Gebäuden bebaut oder als Verkehrsflächen oder private Bewegungsflächen versiegelt werden, bleiben nicht als Acker- oder Wiesenfläche erhalten, sondern werden in öffentliche oder private Grünflächen umgestaltet.

Die neue Nutzung als Wohngebiet verändert die Zusammensetzung der auftretenden Tier- und Pflanzenarten. Menschenscheue Arten wie Feldhase etc. werden sich im bebauten Gebiet kaum mehr finden, jedoch wird durch die Anpflanzung der Gehölze wiederum neuer Lebensraum z.B. für Vögel geschaffen. Durch die gleichzeitige Anlage der Extensivwiese und des Rückhalte- und Sickerbeckens im Anschluss an das Baugebiet als Ausgleichsfläche werden neue Habitate angeboten, die von zahlreichen Arten (z.B. auch Schmetterlingen und Bodenbrütern etc.) genutzt werden können.

Im Bereich des bestehenden Mischgebiets sind kaum anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tier und Pflanzen zu erwarten.

Ergebnis

Insgesamt betrachtet sind aufgrund der derzeitigen Nutzung der Eingriffsfläche und ihrer Bewertung als Fläche von überwiegend niedriger ökologischer Bedeutung und der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet mit einer geringen GRZ ($\leq 0,35$) Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Für den Bereich des bestehenden Mischgebiets ist ebenfalls von keiner bis evtl. geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

2.2. Schutzgut Boden

Beschreibung

In der Übersichtsbodenkarte des GeoFachdatenAtlas [BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), <http://www.bis.bayern.de>] wird der anstehende Boden im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs als „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Carbonatsand- bis -schluffkies“ beschrieben. Braunerde ist eine häufige Bodenart, die i.d.R. eine mittlere bis hohe Feldnutzbarkeit aufweist und sowohl für Grünland wie auch als Ackerland nutzbar ist.

In den Bachauen des Seegrabens und Schwarzmoosbaches treten Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (Seesediment) auf, im Untergrund carbonathaltig. Das sind bindige Böden, die durch Grund- bzw. Stauwasser beeinflusst sind.

Auswirkungen

Baubedingt: Es werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Anlagebedingt: Neben den natürlichen Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum insbesondere für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen sorgt der Boden für den Schutz des Grundwassers aufgrund seiner Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften. Durch den Bau von Gebäuden ($GRZ \leq 0,35$), Straßen, Wege und Zufahrten werden ca. ein Drittel der neuen Bauflächen dauerhaft versiegelt. Als Vermeidungsmaßnahme wurde die Begrenzung der maximal überbaubaren Grundfläche mit eingeplant. Als weitere Vermeidungsmaßnahme wurde die Versickerungsmulde auf der angrenzenden Ausgleichsfläche angelegt. Hier wird das im Neubaugebiet gesammelte Regenwasser versickert bzw. rückgehalten.

Betriebsbedingt: Durch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen für das Schutzgut Boden.

Ergebnis

Für dieses Schutzgut sind aufgrund des geplanten Versiegelungsgrads und der Ausgangssituation Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3. Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Anschluss an das Planungsgebiet fließen der Seegraben und der Schwarzmoosbach. Im Geltungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingt: Es ist zu prüfen, inwieweit bei Bauarbeiten das Grundwasser betroffen sein wird. Einträge ins Grundwasser sind möglich. Baubedingte Auswirkungen auf den Seegraben und den Schwarzmoosbach sind nicht zu erwarten, da zwischen dem geplanten Wohngebiet und den Bächen die Ausgleichsfläche liegt.

Anlagebedingt: Durch die dauerhafte Versiegelung von ca. einem Drittel der Eingriffsfläche wird die Versickerungsfläche von Niederschlagswasser reduziert. Von den nunmehr für die Versickerung nicht mehr zur Verfügung stehenden Flächen wird das Wasser gesammelt, auf den Grundstücken teilversickert und nicht versickerbares Wasser über Rohrleitungen in die eigens dafür geschaffene Versickerungsmulde und Rückhaltemulde eingeleitet. So wird das Niederschlagswasser ebenfalls etwas zurückgehalten und dem Grund- bzw. Oberflächengewässer zeitversetzt wieder zugeführt.

Betriebsbedingt: Durch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet sind für das Schutzgut Wasser keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser ist aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Grundwassers nur von einer geringen Erheblichkeit in Bezug auf Umweltauswirkungen auszugehen.

2.4. Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung

Die Ortschaft Eiselfing ist eine relativ locker bebaute Ortschaft mit den Ausmaßen von weniger als 500 x 900 m. Als kleine Ortschaft, die inmitten von Äckern und Wiesen liegt, verfügt sie über hinreichend Frischluftzufuhr. Durch die Bebauung mit vielen Einfamilienhäusern und den dazugehörigen Gärten entstehen auch keine kleinklimatischen Staueffekte oder Störungen des Luftaustausches.

Für den Fall der Wiederaufnahme der Tierhaltung des Betriebes Lex wurde ein Gutachten erstellt, das besagt, dass dadurch keine wesentlichen negativen Auswirkungen im Bereich der Neubebauung zu erwarten sind (siehe Begründung - Immissionschutz).

Auswirkungen

Baubedingt: Durch die Abgase der Baumaschinen sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Diese sind jedoch in einem überschaubaren Ausmaß und auf die Bauzeit begrenzt.

Anlagebedingt: Durch die Versiegelung von bisherigen Acker- und Wiesenflächen verringert sich die Fläche für Frischluftproduktion, kleinklimatische Veränderungen wie Erhitzung von Luft über versiegelten Flächen wie Straße und Zufahrten werden auftreten und die zusätzlichen Gebäude bremsen den Luftaustausch, wenngleich nur in sehr geringem Maße.

Betriebsbedingt: Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet lässt keine negativen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Klima/Luft ist bei Durchführung der Planung von Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit auszugehen.

2.5. Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Die Ortschaft Eiselfing liegt im leicht hügeligen Gelände, wobei die Kirche in der Ortsmitte am höchsten Punkt steht. Die Kreisstraße RO 36 verläuft von West nach Ost mittig durch die Ortschaft. Am Südwestrand von Eiselfing, wo die Kr RO 36 von der Staatsstraße St 2092 abzweigt, ist der Gewerbering angesiedelt. Am südlichen Ortsrand grenzen Sportplätze und am Südostende der Eiselfinger See mit seinen umgebenden Feuchtflächen an. Im Norden von Eiselfing folgt mit einem Abstand von ca. 150 m der Ortsrand von Bachmehring.

Die Landschaft ist von bäuerlicher Landwirtschaft geprägt. Wiesen, Mais- und Getreideäcker bestimmen das Landschaftsbild. Die nächstgelegenen Wälder liegen 200-300 m entfernt in südöstlicher und östlicher Richtung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Nordostrand der Ortschaft, wo das Gelände nach Norden und Osten hin abfällt.

Auswirkungen

Baubedingt: Umweltauswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt.

Anlagebedingt: Durch den Neubau von weiteren 26 Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften und drei bis vier Mehrfamilienhäusern wird der Baubestand in Eiselfing erweitert und der Ortsrand neu gestaltet. Da die überbaubare Fläche und die Grünordnung vorgegeben sind und die Ausgleichsfläche zusätzlich für eine ansprechende und landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung und Einbindung in die Landschaft sorgt, sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft von mittlerer Erheblichkeit.

Betriebsbedingt: Die Nutzung des Eingriffsraums als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet zeigt keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft bewirkt die Durchführung der Planung Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit.

2.6. Schutzgut Kultur-/ und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Bodendenkmäler sind nicht betroffen.

Es werden keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern unterbrochen.

2.7. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Für den Menschen bedeutet der derzeitige Bestand vor allem Produktionsfläche. Als Fläche für die Naherholung ist der Bereich wenig geeignet, da die Nutzung als Acker- und Wiesenflächen keinen besonderen Anreiz hierfür bieten.

Auswirkungen

Baubedingt: Die umfangreichen Bauarbeiten bei der Durchführung der Planung bedeuten durchaus eine Störung bei den bisherigen Bewohnern. Diese Störungen sind jedoch im Wesentlichen auf die Dauer der Bauzeit begrenzt.

Anlagebedingt: Die Umsetzung der Planung bedeutet mehr Wohnraum und kommt somit dem Mensch zugute. Die gleichzeitige Reduzierung von Acker- und Wiesenfläche bedeutet keine Einschränkung bei der Naherholung, zumal durch die Anlage der Ausgleichsflächen Naherholungsraum geschaffen wird. Der bestehende landwirtschaftliche Lohnbetrieb hat für die Neubebauung wenig Auswirkungen, da die von ihm ausgehenden Lärmemissionen vor allem in Richtung bestehende Bebauung gehen und somit zunächst das Schutzbedürfnis des Bestandes (Wohnbebauung) zu berücksichtigen ist. Werden hier die vorgeschriebenen Richtwerte eingehalten, ist auf die Neubebauung keine Überschreitung der Richtwerte zu erwarten.

Betriebsbedingt: keine Auswirkungen

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bei der Umsetzung der Planung sind nur von geringer Erheblichkeit.

3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle einer Nichtdurchführung würde der Eingriffsraum weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche bleiben. Da in der Gemeinde der Bedarf an Baufläche für Einfamilienhäuser gegeben ist (es bestehen bereits jetzt wesentlich mehr Bewerbungen im Rahmen des Einheimischenmodells als Baugrundstücke ausgewiesen werden können), müsste die Gemeindeverwaltung sich weiter um Baugebiete bemühen. Dies ist derzeit schwierig, da momentan keine gleichwertigen ortsplanerisch geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Die bestehende Mischgebietsfläche würde unverändert weiter bestehen.

Eventuelle Einschränkungen des Lohnbetriebs sind nicht durch die Neubebauung, sondern durch die bestehende Bebauung gegeben.

4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope, die durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen geschützt werden müssen. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebiets ist die Pflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen geplant.

Schutzgut Boden und Wasser

Mit der Sammlung des Regenwassers und seiner Teilversickerung auf den Grundstücken sowie in der angrenzend angelegten Versickerungsmulde bzw. Rückhaltemulde wird vermieden, dass durch die geplante Versiegelung Probleme durch nicht ausreichend schnell versickernde Niederschläge entstehen. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Schutzgut Landschaft

Am nördlichen und östlichen Rand des Bebauungsgebiets wurde im Anschluss an die Eingriffsfläche die Ausgleichsfläche festgesetzt. Dieser Bereich mit seinen Baumpflanzungen schafft einen schön gestalteten Ortsrand.

4.2. Ausgleich

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Er wurde von der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern, München, im Jahr 2007 unter dem Titel: *Der Umweltbericht in der Praxis* herausgegeben. Die Ausgleichsflächen wurden entsprechend dieses Leitfadens ermittelt und festgesetzt. Sie befinden sich teils im direkten Anschluss an die Eingriffsfläche und teils an anderer geeigneter Stelle.

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Baugebiet war zunächst größer angedacht. Der räumliche Geltungsbereich sollte sich bis zur Otto-Geist-Straße erstrecken. Die nördliche Grenze wäre der Naturlehrpfad gewesen. Aus Gründen der gegenwärtigen Verfügbarkeit veranlasste die Gemeinde, das Flurstück Nr. 355 nicht mehr in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufzunehmen.

Die Straßenführung wurde so geplant, dass bei einer späteren Verfügbarkeit der angrenzenden Grundstücke die Erschließung problemlos weitergeführt werden kann. Die Ausbildung des Ortsrandes ergab sich aus der Höhenmodellierung des Geländes und bildet in der jetzigen Form eine gleichmäßige Abrundung der Ortschaft.

6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bewertung des Bestands und die Ausgleichsflächenermittlung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu Grunde gelegt. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden eigene Datenerhebungen durch Augenscheinnahme vor Ort sowie Angaben der Fachbehörden und übergeordneten Planungen verwendet.

Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf der Auswertung der Bodenübersichtskarte im GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) und einer geologischen Untersuchung.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung nötig.

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet und das neue Mischgebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung an Bauland decken soll, wurde ein Bereich am nord-östlichen Ortsrand von Eiselfing gewählt, bei dem keine wertvollen Lebensräume betroffen sind. Durch eine intensive Durchgrünung, das Sammeln des Niederschlagswassers und seine Einleitung in eine eigens angelegte Versickerungsmulde werden Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen getroffen.

Die Festsetzung des bestehenden Mischgebiets bedeutet zunächst nur eine bauliche Sicherung des Bestands bzw. Planungssicherheit bei Renovierungen und Ersatzbauten. Neuversiegelungen sind hier nicht geplant. Eventuelle Nutzungseinschränkungen des landwirtschaftlichen Lohnbetriebs basieren nicht auf der Neubebauung, sondern auf den maximal zulässigen Immissionsrichtwerten im Bereich der bestehenden Bebauung.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Eiselfing,

Rosenheim, 05.07.2016

Georg Reinthaler
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH

LITERATURVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE DATENGRUNDLAGEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, Erläuterungen zur Übersichtskarte, S. 6, Augsburg, <http://www.lfu.bayern.de/natur>, FIS-Natur Online (FIN-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): FIS-Natur Online <http://www.lfu.bayern.de/natur>, FIS-Natur Online (FIN-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): GeoFachdatenAtlas - Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg, <http://www.bis.bayern.de/>

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (Hrsg.) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München