

GEMEINDE BABENSHAM LANDKREIS ROSENHEIM



UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan

Allgemeines Wohngebiet

„Babensham Süd II“

Fertigungsdaten:

Vorentwurf vom 23.11.2023

Entwurf vom

Satzung vom

Städtebauliche Planung:

Stephan Jocher

Architekten u. Stadtplaner

Schmidzeile 14

823512 Wasserburg a. Inn

Integrierte Grünordnung:

Regine Müller

Landschaftsarchitektin

Finkenstraße 14 ½

85665 Moosach

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Babensham Süd II“, Gemeinde Babensham

1. Einleitung

- 1.1 Die Gemeinde Babensham hat am 23.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Babensham Süd II“ gefasst.

Das Planungsgebiet der neuen Baurechtsausweisung liegt auf einer Teilfläche von Flur 337, Gemarkung Penzing. Es liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde und hat eine Gesamtfläche von 16.720 m².

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Der B-Plan übernimmt die Nutzung und schreibt die WA fest. Es entstehen 14 neue Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke mit einer GRZ von 0,3 und ein Grundstück einer GRZ von 0,4.

Im Süden wurde bereits mit der Entwicklung des Quartiers begonnen. Die bestehende Erschließungsstraße wird nun im Zuge der neuen B-Planausweisung weitergeführt und mündet dann wieder in die Wasserburger Straße ein.

Die im FNP festgesetzte Grünfläche bleibt erhalten und wird am Mühlbach als Ausgleichsfläche aufgewertet.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde nicht veranlasst. Die zu überplanende Fläche ist zurzeit intensiv genutztes Grünland.

- 1.2 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das neue Wohnquartier liegt westlich der Wasserburger Straße. Diese war ursprünglich eine stark genutzte Durchfahrtsstraße. Die neue Umgehungsstraße hat zu einer großen Entlastung geführt, sodass die Wasserburger Straße nur noch für innerörtliche Zwecke genutzt wird und die Wohnbebauung wenig beeinträchtigen wird.

Der Ortskern liegt nördlich des Quartiers, er soll fußläufig über einen neuen Rad- und Fußweg, mit Brücke über den Mühlbach, angebunden werden.

- ## 2. a) Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter b) Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung c) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

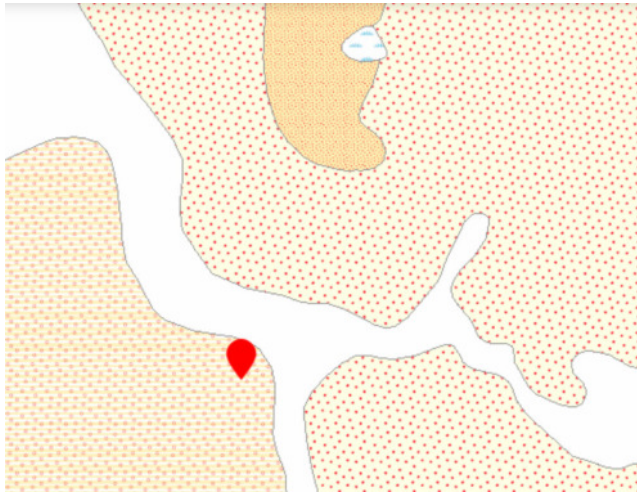
- 2.1 Boden und Geomorphologie

- 2.1.a Bestand

Das Grundstück ist nach Nordosten exponiert.

Die bestehende südliche Bebauung liegt am oberen Hangbereich. Der höchste überbaute Punkt liegt dort auf 487,00 m üNN, das Gelände steigt aber nach Süden weiter an bis auf 495 m üNN. Dort liegt dann die Ortschaft Riepertsham.

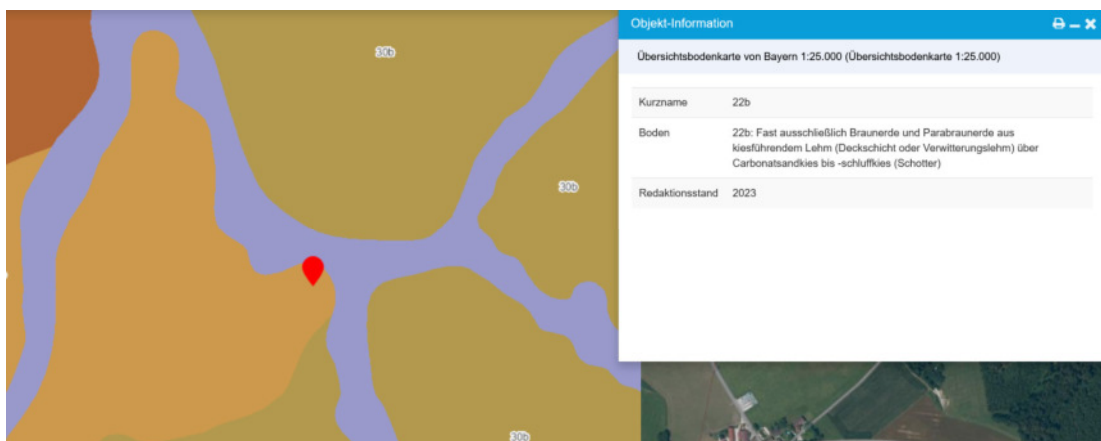
Innerhalb des neuen Baugebietes fällt das Grundstück um weitere 13 m, von 484.00 m üNN auf ca. 471.00 m üNN. Im Tal fließt dann der Mühlbach.
Im Mühlbach werden Lehme und Sande transportiert und im Talraum abgelagert.
Die Hänge sind aus würmeiszeitlichen Kies, wechselnd sandig und steinig.



aus Geologischer Karte

Bayern 1:25.000 (dGK25)		Bayern 1:25.000 (dGK25)	
System	Quartär	System	Quartär
Serie	Pleistozän	Serie	Pleistozän bis Holozän
Supergruppe		Supergruppe	
Gruppe		Gruppe	
Formation		Formation	
Geologische Einheit	Schmelzwasserschotter, hochwürmeiszeitlich (Niederterrasse 3*1)	Geologische Einheit	Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän
Kurzname der Geologischen Einheit	Wh3*1*,G	Kurzname der Geologischen Einheit	„ta
Gesteinsbeschreibung	Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Innerer Jungendmoräne)	Gesteinsbeschreibung	Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet

Gemäß Übersichtsbodenkarte hat sich am Hang Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm entwickelt. Er ist für Ackerbau gut geeignet, wird jedoch wegen der Hanglage als Grünland genutzt. Im Talraum des Mühlbaches liegen Gleyböden.



2.1.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

> Veränderungen der Topographie,

- > umfangreichen Bodenverlagerungen, verbunden mit Beeinträchtigungen des Bodens
- > Beseitigung von wertvollem Oberboden
- > die wasserbeeinflussten Gleyböden im Talraum sind für Bebauung ungeeignet
- > hoher Versiegelungsgrad

2.1.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- > der Talraum wird von Bebauung freigehalten
 - > Festsetzten von EG Höhen; unter Berücksichtigung der Topographie
 - > Festsetzen einer GRZ von 0,3 um das Gelände natürlicher angleichen zu können
 - > zwischengelagerter Oberboden ist fachgerecht zu lagern
 - > im B-Plan wird auf das Bodenschutzgesetz und auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung hingewiesen
- >>> mäßige Beeinträchtigung

2.2 Klima und Lufthygiene

2.2.a Bestand

Das Planungsgebiet liegt in keiner ausgewiesenen Luftaustauschbahn. Trotzdem ist der von West nach Ost ausgerichtete Talraum des Mühlbaches ein wichtiger Korridor für den Luftaustausch.

2.2.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

> die neue Bebauung verschließt, zusammen mit dem bestehenden Feuerwehrhaus den Talraum. Dies kann Luftverwirbelungen oder Düseneffekte zur Folge haben. Allerdings quert ca. 100 m weiter östlich, die Umgehungsstraße den Talraum auf einem aufgeschütteten Wall, sodass die Durchlüftung bereits unterbrochen wurde.

2.2.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- > nicht vorhanden

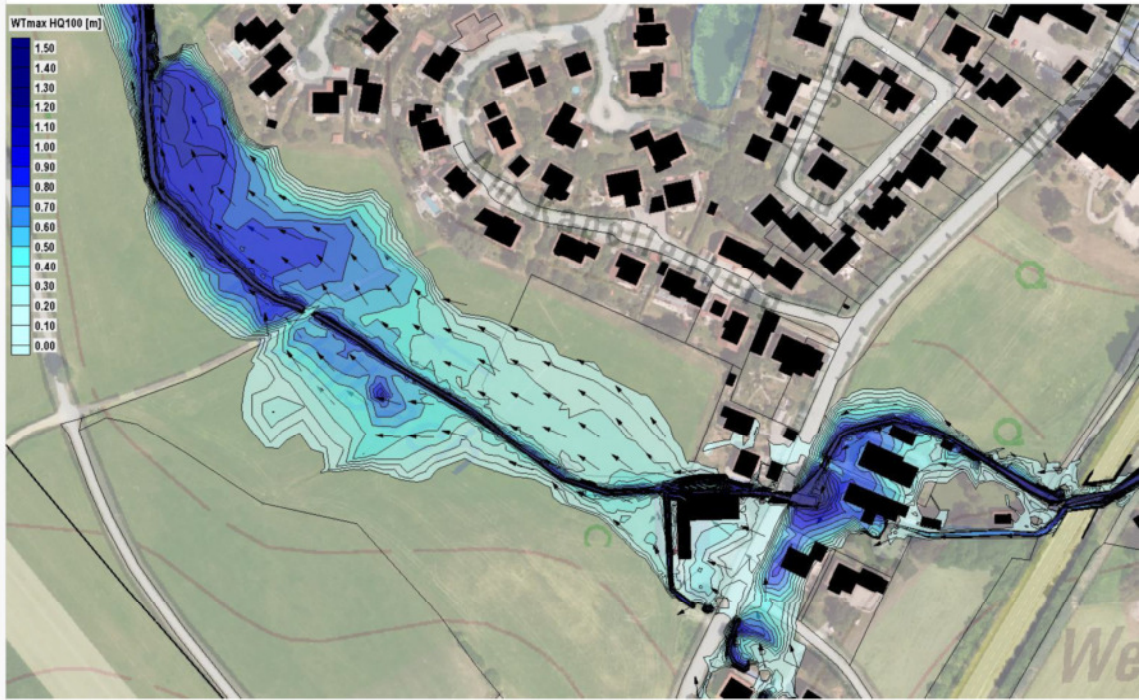
>>> geringe Beeinträchtigung

2.3 Grundwasser, Oberflächen- und Niederschlagswasser

2.3.a Bestand

Der Mühlbach, ein Gewässer III. Ordnung, fließt von Ost nach West am nördlichen Rand des Planungsgebietes vorbei. Es können im Untersuchungsraum Hochwasserereignisse auftreten. Diese wurden vom Ingenieurbüro Aquasoli untersucht.

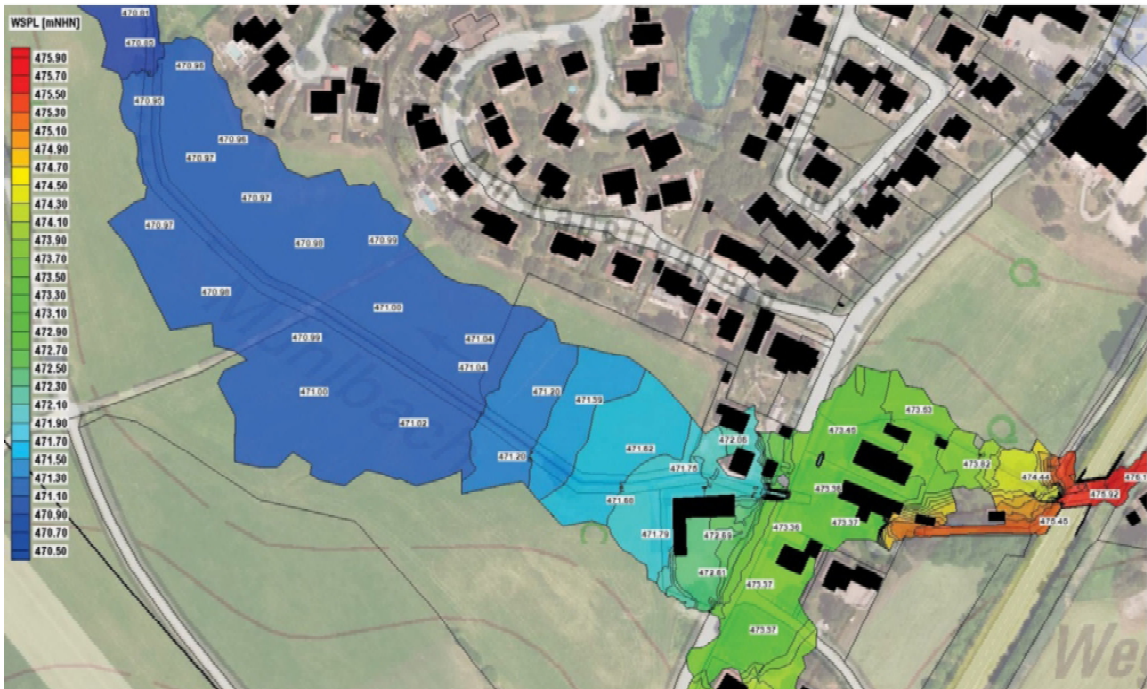
HQ100 Mühlbach (=12,6 m³/s) – Fließtiefe Detail



23.02.23



HQ100 Mühlbach – Wasserspiegellagen (WSPLmax) [mNHN]



23.02.23



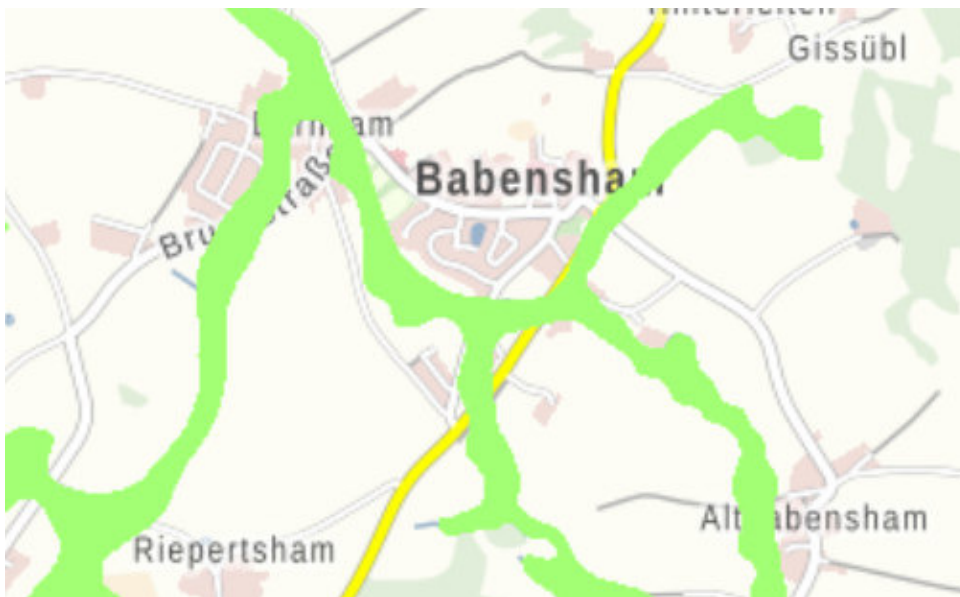
Ein vorhandenes Regenrückhaltebecken nimmt das Regenwasser der oberen Anlieger auf. Der Überlauf des Beckens geht in einen wasserführenden Graben, der um das bestehende Feuerwehrhaus herum in den Mühlbach geleitet wurde. Der Graben führt ganzjährig Wasser



Bild: Im Vordergrund der Graben, im Hintergrund, umzäunt, das Regenrückhaltebecken

Neben dem Regenrückhaltebecken tritt Hangwasser zutage. Es wird über ein Rohr ca. DN 30 in den Graben abgeleitet. Zum Zeitpunkt der Kartierung trat dort Wasser aus.

In der Übersichtskarte, Bayernatlas Naturgefahren, ist der nördliche Planungsbereich ausgewiesen als grundwassersensibler Bereich.



Bayernatlas, mit Darstellung der grundwassersensiblen Bereiche

2.3.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- > Retentionsraum wird verkleinert,
- > auftretendes Hochwasser kann Schäden im neuen Bauquartier verursachen
- > Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung der Flächen und Ableitung von Regenwasser
- > Durch ein schnelles Ableiten von Regenwasser werden Graben und Mühlbach stärker belastet und erhöhen die Hochwassergefahr weiter bachabwärts.

2.3.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- > das Ingenieurbüro „aqualsoli“ wurde beauftragt, eine Hochwassersimulation vom Mühlbach im Untersuchungsbereich zu erstellen (s.o.). Das HQ 100 wird entsprechend genau im B-Plan dargestellt und berücksichtigt.
- > Die Dimensionierung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens wird im Hinblick auf die neue Bebauung übergeprüft und ggf. erweitert, damit das Regenwasser auch zukünftig zeitverzögert in Graben und Mühlbach eingeleitet wird.
- > eine Ausgleichsfläche wird direkt am Mühlbach hergestellt. Als Aufwertungs- bzw. Kompensationsmaßnahme ist beabsichtigt, den Mühlbach naturnah zu gestalten und einen größeren Retentionsraum herzustellen.
- > Festsetzung zur Herstellung privater Erschließungswege, Zufahrten und Kfz Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien
- > der Leitfaden zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung wird berücksichtigt. Eine GRZ von 0,3 ermöglicht aber grundsätzlich viel Freifläche im Verhältnis zur überbauten Fläche.

>>> geringe Beeinträchtigung

2.4 Flora und Fauna

2.4.a Bestand Flora und Fauna

Das Eingriffsgebiet wird als Intensivgrünland genutzt. Es ist artenarm.

Die Wiese wird bis direkt an die kurze Uferböschung von Mühlbach und Graben bewirtschaftet. Am Mühlbach steht eine markante Erlengruppe. Im Nordwesten gibt es einen kleinen Tuff mit Schilf/ Hochstauden.



An einer kurzen Böschung, angrenzend zur bestehenden Bebauung, steht eine Strauchreihe

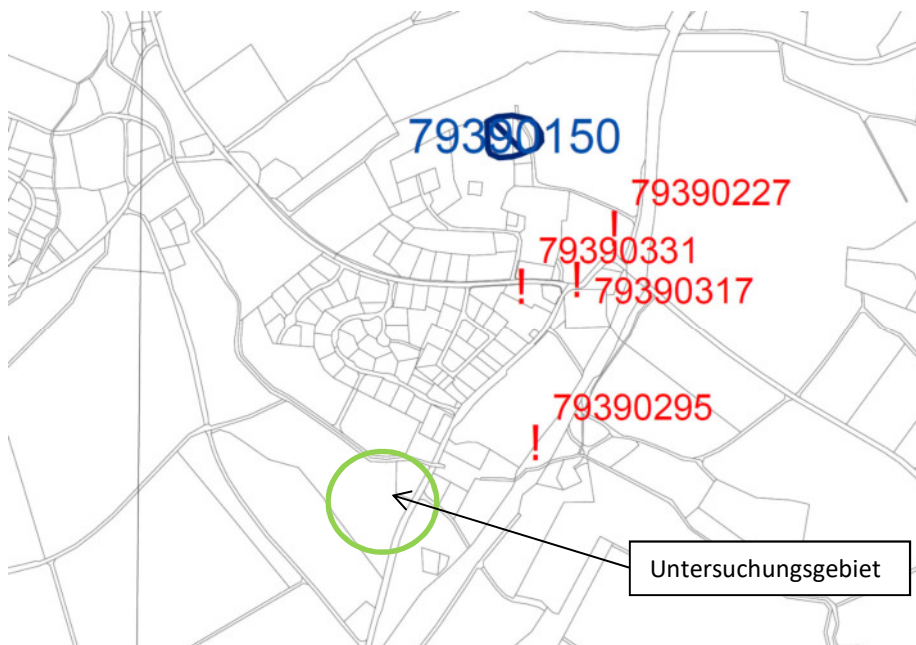


Ein Hang, östl. der Wasserburger Straße ist als Biotop geschützt, Nr. 7939 0111, mit Quellaustritten und Naßwiese. Im direkten Umgriff des Eingriffsgebietes gibt es ansonsten keine Biotope.



Aus FIS Natur mit flächig roter Darstellung des Biotops

In der Artenschutzkartierung sind im Untersuchungsgebiet keine artenschutzrechtlich geschützten Tiervorkommen eingetragen.



Kartenausschnitt aus der Artenschutzkartierung TK 25: 7939 v. 2008

- 2.4.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
- > Verlust einer Altgrasböschung mit Sträuchern
- 2.4.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen
- > in den Gärten werden sich vielfältige Kleinstrukturen für Vögel und Kleinsäugetiere entwickeln
 - > Festsetzung für das Pflanzen von Bäumen je angefangener 350 m² Grundstücksfläche
 - > Die vorgegebene GRZ von 0,30 lässt eine gute Durchgrünung der Grundstücke zu
 - > die Ausgleichsfläche liegt direkt am Eingriffsgebiet und wertet damit insgesamt den Talraum auf
 - > Festsetzen von Straßenbäumen in einem breiten öffentlichen Grünstreifen. Die Bäume können sich dort gut entwickeln
 - > Zäune sind ohne Sockel herzustellen, sodass für Kleintiere keine Barrierewirkung entsteht
- >>> geringe Beeinträchtigung

2.5 Lärm

2.5.a Bestand

Die Wiesen werden landwirtschaftlich genutzt, mit dem üblichen, temporären Motorenlärm während der Mahd und dem Ausbringen von Gülle. In der Nachbarschaft steht das Feuerwehrgebäude. Dort werden regelmäßig Übungen abgehalten. Eine Sirene ist dort aber nicht installiert, diese befindet sich auf dem Rathaus.

Das bestehende Gewerbe ist kein produzierender Betrieb. Es gibt lediglich in der Früh und am Feierabend ein erhöhtes PKW Aufkommen.

- 2.5.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 > der Lärm, der während der Bautätigkeit entsteht geht nicht über das übliche Maß hinaus und ist tolerierbar.
- 2.5.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen
 > nicht erforderlich
- >>> Keine Beeinträchtigung

2.6 Erholungseignung

- 2.6.a Bestand
 Es gibt keine Erholungseinrichtungen und keine Fuß- und Radwege im Umfeld des geplanten Quartiers.
- 2.6.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 > nicht vorhanden
- 2.6.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen
 > Mit einem neuen unversiegelten Fußweg über neuer, kleiner Brücke wird das Quartier an die Ortsmitte angebunden. Damit entsteht aber auch ein neuer Spazierweg von der Ortsmitte Richtung Süden.
- >>> keine Beeinträchtigung

2.7 Landschaftsbild / Ortsbild

- 2.7.a Bestand
 Die bestehende, südliche Siedlung ist baulich nicht an den Ort angebunden und wirkt damit sehr isoliert.
 Der Ortseingang wird zurzeit noch geprägt von der großen Mühle und den landwirtschaftlichen Gebäuden östl. der Wasserburger Straße. Sie sind im Osten bereits durch die Umgehungsstraße begrenzt worden und wirken in den offenen, westlichen Talraum des Mühlbaches hinein.
- 2.7.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 > Die alten Anwesen werden isoliert. Die ländlich geprägte Ortseinfahrt verliert ihren Charakter, wenn die Einfamilien – und Doppelhäuser gegenüber der Wasserburger Str. stehen werden.
 Der neu zu bebauende Teil wirkt nicht in die Landschaft, weil er nach Norden, zur Ortschaft exponiert ist und er bindet die südliche Siedlung an den Ort an.
- 2.7.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigung
 > entlang der bestehenden Wasserburger Straße können sich neu zu pflanzende Straßenbäume in einem breiten, öffentlichen Baumgraben gut entwickeln und das

neue Quartier eingrünen. Es entsteht damit auch eine Zäsur zu den landwirtschaftlichen Anwesen.

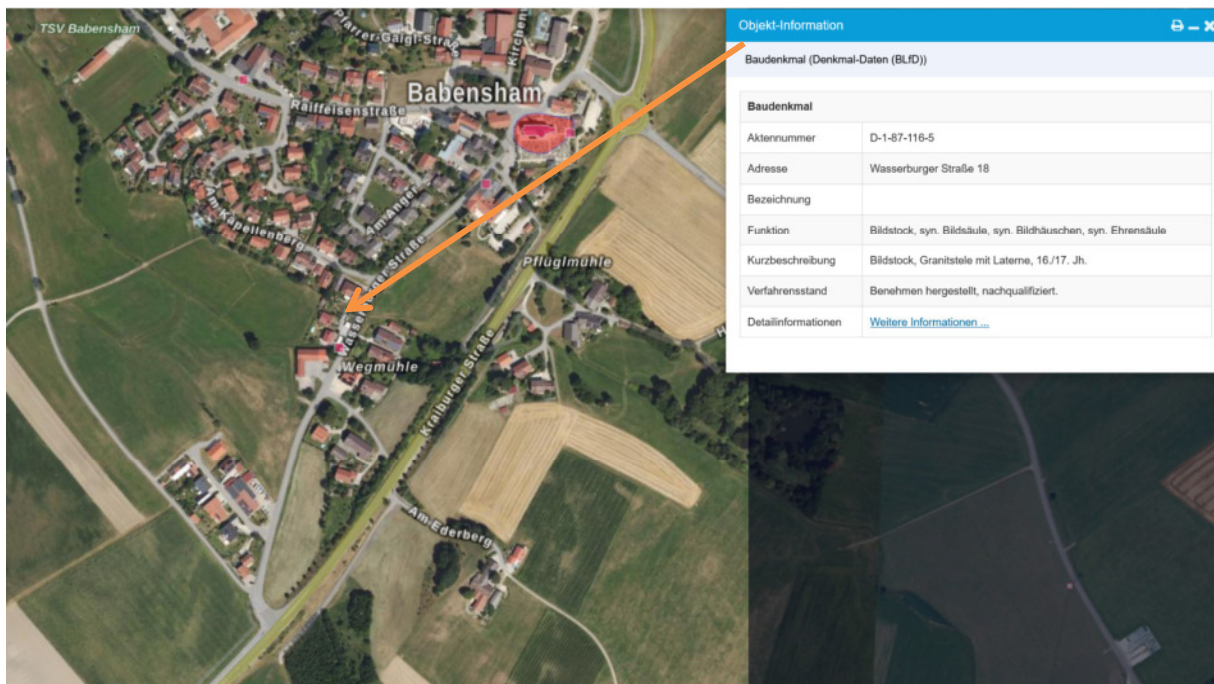
> durch die Ausgleichsmaßnahmen am Mühlbach wird der Mühlbach wieder sichtbar

>>> geringe Beeinträchtigung

2.8 Kultur- und Sachgüter

2.8.a Bestand

Gemäß Denkmaltlas steht an der Wasserburger Straße 18, auf Höhe der Mühlbachbrücke, ein Bildstock aus dem 16/17 Jahrhundert.



Kartenausschnitt aus dem Denkmal Atlas Bayern

2.8.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

> es besteht eine Meldepflicht für evtl. zu Tage tretender Bodendenkmäler

2.8.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

> nicht erforderlich

>>> Keine Beeinträchtigung

3. **Ermittlung der Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“**

3.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft und Ermitteln des Kompensationsumfanges

Das Eingriffsgebiet ist Intensivgrünland: G 11, 3 Wertpunkte

Die Eingriffsschwere beträgt: WA GRZ 0,3 und MI GRZ 0,4

Die Fläche des Regenrückhaltebeckens bleibt erhalten

Die Wasserburger Straße bleibt mit seinem Straßenquerschnitt erhalten

Beide Flächen werden in der Bilanz nicht berücksichtigt

Rechnung

WA- Gebiet: $10.831\text{m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,3 \text{ GRZ} = 11.136,30 \text{ WP}$

MI – Gebiet : $1.160 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 \text{ GRZ} = \underline{1.392,00 \text{ WP}}$

Summe: $\underline{12.528,30 \text{ WP}}$



Folgende Planungsfaktoren können berücksichtigt werden:

- Ausgleichsfläche innerhalb des B-Planumgriffs
- Umfassende Eingrünung auf öffentlichen Grundstücken
- Regenwasserversickerung vor Ort
- Zäune ohne Sockel

Es darf ein Planungsfaktor von 15 % berücksichtigt werden.

Damit besteht ein Kompensationsbedarf in Höhe von:

$$12.528,30 \text{ WP} \times 0,85 = \mathbf{10.649,05 \text{ WP}}$$

3.2 Ausgleichsflächennachweis

Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Eingriffsbebauungsplanes auf Flur Nr. 337, Teilfläche erbracht.

Als Ausgleichsmaßnahme wird der begradigte Mühlbach naturnah gestaltet, durch herstellen eines Nebenarmes mit Aufweitungen und Bepflanzung mit standortgerechten Ufergehölzen. Es entstehen damit mehr Retentionsraum und vielfältigere Lebensräume im und am Wasser. Entwicklungsziel: sonstiges künstlich angelegtes Fließgewässer, mit naturnaher Entwicklung (F 232, 10 Wertpunkte).

Die Intensivwiese wird extensiviert. Das Aufbringen von Dünge- und Spritzmitteln ist untersagt. Die Wiese bleibt anfangs 4 - 5 schürig. Das Mähgut ist zu entfernen. Nach ca. 5 Jahren kann die Wiese 2 schürig werden. Entwicklungsziel: artenreiche mäßig extensiv gepflegte Wiese. (G 212, 8 Wertpunkte)

Eine Obstbaumreihe entlang der privaten Grundstücksgrenzen wird gepflanzt. Es sind alte Hochstammsorten zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten
Entwicklungsziel: Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlerer Ausprägung (B 432, 10 Wertpunkte).

Rechnung:

Mühlbach, F 232, (10 WP – 3 WP) x 840 m ²	= 5.880 WP
Extensivwiese, G 212, (8 WP - 3 WP) x 1.346 m ²	= 6.730 WP
Obstbaumwiese B 432, (10 WP - 3 WP) x 672 m ²	= 4.704 WP
Summe	= 17.314 WP

Als Kompensation für den Eingriff werden 10.649,05 Wertpunkte aus o.g. Ausgleichsmaßnahme verwendet.

Es verbleiben und werden in das Ökokonto eingebucht: 6.664,95 WP

4. **Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen**

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mäßige Erheblichkeit
Klima	gering Erheblichkeit
Oberflächenwasser / Grundwasser	geringe Erheblichkeit
Fauna und Flora	keine Erheblichkeit
Mensch / Lärm	Keine Erheblichkeit
Mensch / Erholung	Keine Erheblichkeit
Landschaftsbild	Keine Erheblichkeit

Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen
-----------------------	-----------------

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projektes

Der Mühlbach würde weiter als begradigter Bach durch das Tal abgeleitet und von dem Nährstoffeintrag der angrenzenden Wiesen belastet werden.

Die erste, bereits bestehende Bebauung bliebe isoliert und auch fußläufig nicht an den Ort angebunden.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten erwogen. Eine Erweiterung des Quartiers Richtung Norden wurde bereits mit dem ersten B-Plan, „Babensham Süd“ vorbereitet.

7. Maßnahmen für das Monitoring

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist nach der Fertigstellung und erneut nach ca. 5 Jahren zu kontrollieren. Die Ausgleichsflächen sind regelmäßig zu kontrollieren, um die Mähgänge der Entwicklung entsprechend anzupassen.

8. Zusammenfassung

Nach vorangegangener Untersuchung kann festgestellt werden, dass die Erweiterung umweltschonend, unter Berücksichtigung der Topographie und der Hochwassersituation entwickelt wurde. Die Ausgleichsfläche am Mühlbach wertet das Quartier und den Mühlbach auf. Der alternative Fuß- und Radweg mit eigener kleiner Brücke lädt dazu ein, Einrichtungen im Ort zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen. Sichere Fußwegeverbindungen sind sehr wertvoll.

Die Lage des Quartiers direkt am Ortsrand, sowie die verkehrsmäßige Anbindung über die Wasserburger Str. sind attraktiv.

Ein Eingriff in die Schutzgüter wird stattfinden, aber die Gegebenheiten sind nicht sehr hochwertig und können kompensiert werden.

Moosach, 23. 11. 2023

REGINE MÜLLER Dipl. Ing. (FH)
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN