

B. Umweltbericht

1. Einleitung

Die Gemeinde Babensham, Lkrs. Rosenheim, hat am 23. Juli 2020 den Beschluss zur 12. FNP-Änderung für die Flächen nordwestl. der Schule gefasst. Die Flächen liegen im Außenbereich und sollen als Sondergebiet (SO) „Energiegewinnung“ und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Der Änderungsumgriff liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde, ist ca. 1,1 ha groß und umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 471/1, 471/2, 474/2, 474/8, 474/9 und die Teilflächen der Flur Nrn. 471, Gemarkung Babensham.

Mit dieser Änderung wird insbesondere ermöglicht, dass ein landwirtschaftliches Anwesen um eine Lager- und Trocknungshalle erweitert werden kann. Dort steht bereits ein Holzvergaser-Klein-Blockheizkraftwerk, das zahlreiche private und öffentliche Einrichtungen und Wohngebäude mit Nahwärme versorgt. Die Maschinenhalle mit Werkstatt und Heizraum und der Hackschnitzelbunker wurden bereits im Dezember 2012 das Blockheizkraftwerk im Februar 2016 genehmigt.

Die Flächen werden über eine Gemeindestichstraße, der Pfarrer-Gaigl-Straße, erschlossen. An der Pfarrer-Gaigl-Straße liegt auch die Schule mit Sportplatz, die von Schulbussen regelmäßig anfahren wird.

Der Änderungsbereich liegt am nördl. Ortsrand der Gemeinde. Der südlich angrenzende Ortsteil, ist ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Im Osten liegt das Dorfgebiet (MD) mit Gebäuden für Landwirtschaft, Gewerbe, kommunalen Einrichtungen und der Kirche. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Mit der 12. FNP-Änderung, wird das allgemeine Wohngebiet erweitert und zentral das Sondergebiet für die Nahwärmeversorgung ausgewiesen.

1.2 Umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachplänen

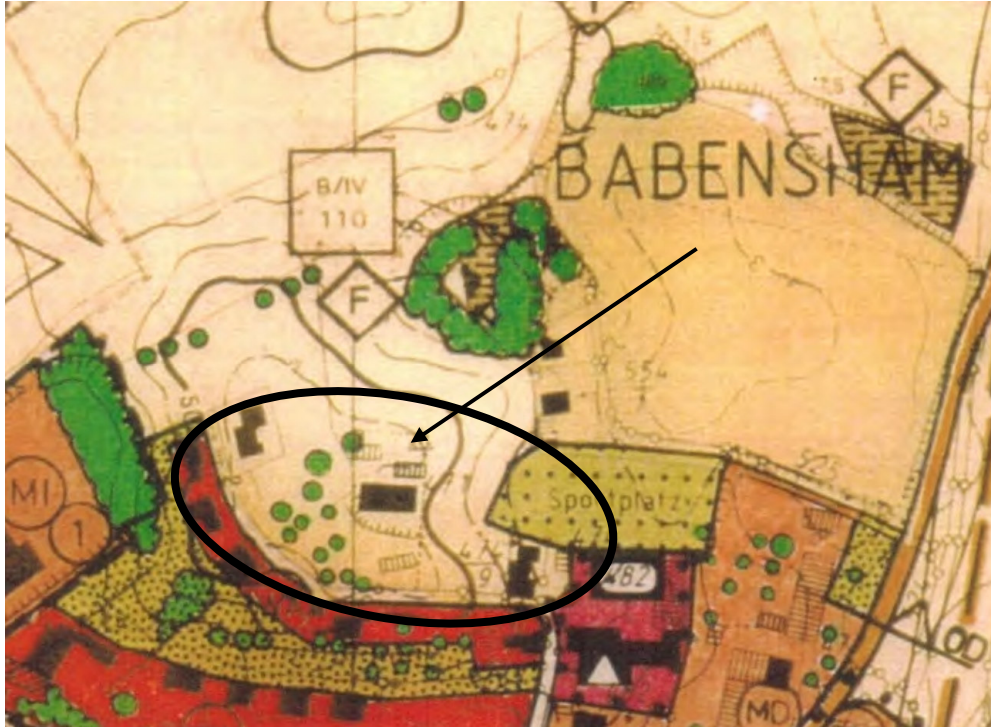
Der Flächennutzungsplan i. d. F. v. 3. 8. 2000 weist die Änderungsflächen als Fläche für Landwirtschaft aus. Südlich der Pfarrer-Gaigl-Straße, liegt ein Allgemeines Wohngebiet, daran anschließend, in steiler Hanglage, Grünflächen und Flächen mit wertvollen, naturnahen Kleinstrukturen. Im Norden liegt eine biotopkartierte Feuchtfläche mit Teich. Im Änderungsbereich dargestellt sind neben der landwirtschaftlichen Hoffläche drei Nebengebäude und zwei Grundstücke mit Ein- bzw. Mehrfamilienwohnhäusern.

Im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP v. 1.09.2013) heißt es: eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

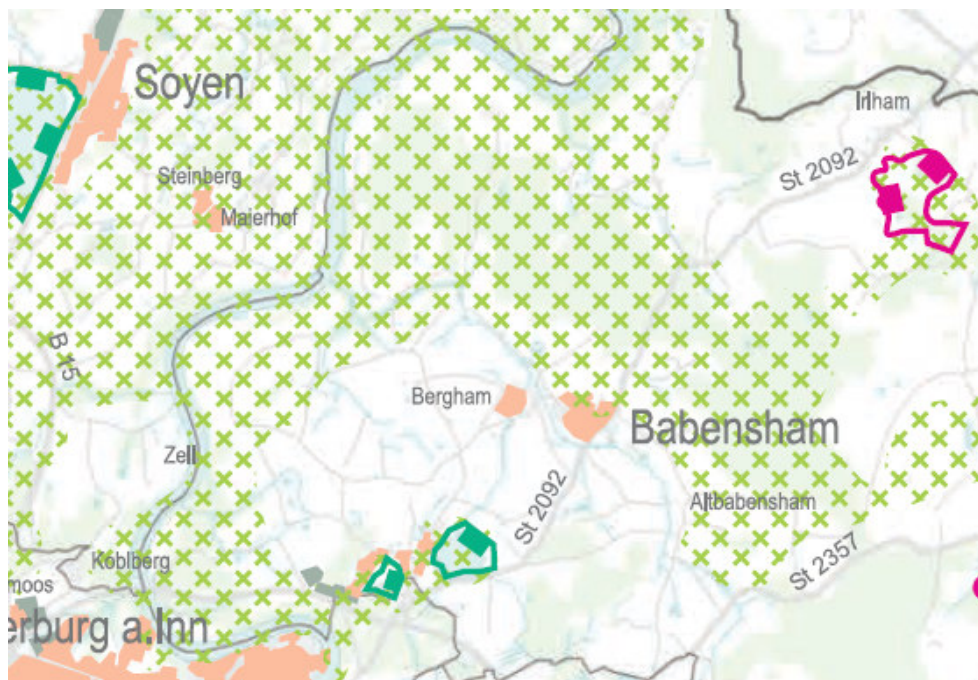
Im **Regionalplan Nr. 18** wird der Untersuchungsraum ausgewiesen als landschaftliches Vorbehaltsgebiet. (RP B I 3.1 Z)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Flächen in denen den „Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht zu kommen....“ Es sind „Landschaften und

Landschaftsteile mit wertvoller Naturlandschaft oder mit besonderer Bedeutung für die Erholung“.

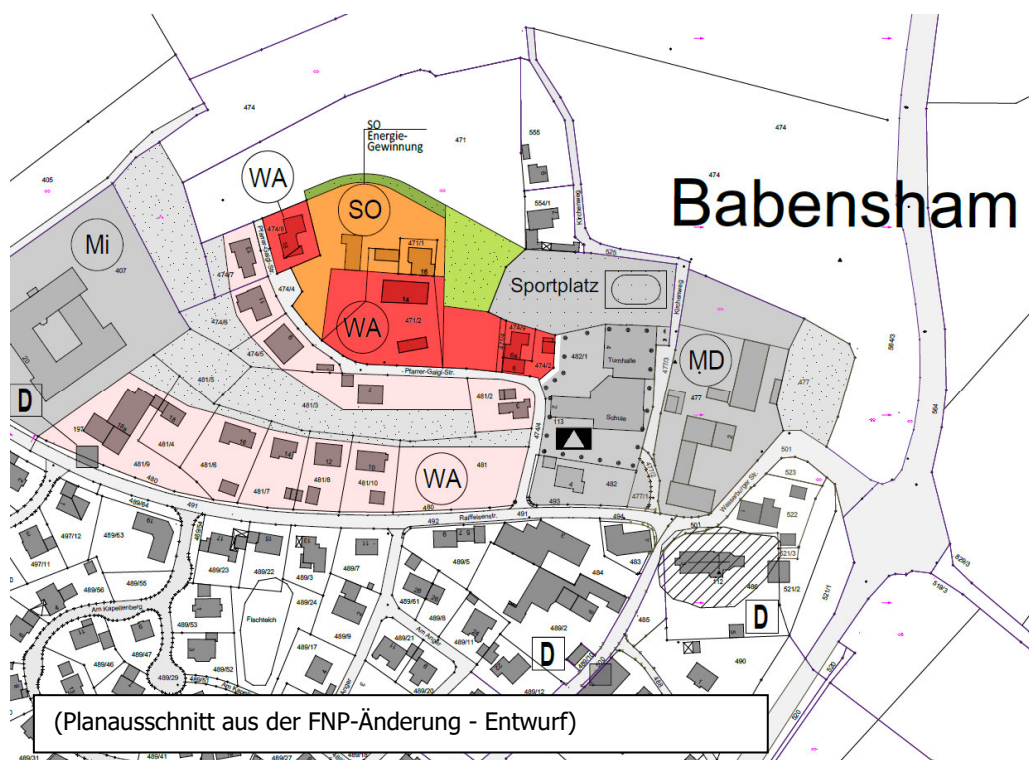


(Planausschnitt aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan)



(Planausschnitt aus dem Regionalplan Nr. 18 mit Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes)

2. Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter im Einzelnen mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung



2.1 Klima und Lufthygiene

2.1.a Bestand

Die umzuwidmende Fläche liegt auf einer kleinen Kuppe, oberhalb der Ortschaft mit unterschiedlich steil abfallenden Hängen in alle Richtungen. Richtung Norden und Westen schließt sich offene Kulturlandschaft an, nach Osten und Süden die Ortschaft.

Der Untersuchungsraum liegt nicht im Bereich von ausgewiesenen Luftaustauschbahnen.

Das bestehende Holzvergaser-Klein-Blockheizkraftwerk wurde im Jahr 2016 mit Auflagen genehmigt. Der Standort, oberhalb der Ortschaft, ist frei und gut belüftet.

2.1.b Baubedingte Auswirkungen

> nicht zu erwarten

2.1.c Betriebsbedingte Auswirkungen

> das Holzvergaser-Klein-Blockheizkraftwerk ist eine Aufwertung, da es private und kommunale Gebäude mit nachhaltig erzeugter Wärme versorgt und daher ein wichtiger Beitrag für die Nutzung regenerativer Energien ist.

Bewertung Klima und Lufthygiene: kein Eingriff

2.2 Mensch (Lärm und Erholung)

2.2.a Bestand

Südl. der Pfarrer-Gaigl-Straße liegt Wohnbebauung. Das landwirtschaftliche Anwesen verursacht Lärm im zulässigen Umfang. Die Hackschnitzelanlage wurde i. J. 2015 auf Lärmimmission gemessen (Müller-BBM) und ergab in der Nacht 40dB.

Es gibt dort keine weiterführenden Rad- oder Wanderwege, die Stichstraße endet bei dem letzten Wohnhaus an einer Wiese.

2.2.b Baubedingte Auswirkungen

Die Zufahrtsstraße ist sehr beengt, kann durch Baufahrzeuge schnell blockiert werden und die Anwohner dadurch beeinträchtigen. Die Bauarbeiten erfolgen in einem üblichen Umfang und Behinderungen im Zuge der Bauarbeiten sind tolerierbar.

2.2.c Betriebsbedingte Auswirkungen

> erhöhte Lärmimmission bei der Trocknungsanlage

> die Trocknungsanlage wird häufiger angefahren

> Aufwertung durch Sicherung der Nahwärmeversorgung

Bewertung Mensch: geringer Eingriff

2.3 Boden und Geomorphologie

2.3.a Bestand

Das Gelände ist stark bewegt. An den Hängen sind Wiesen. Die Kuppe ist überbaut mit landwirtschaftlichen Gebäuden, Hofflächen, Zufahrten und Garten- bzw. Grünflächen.



(Planausschnitt mit Höhenlinien)

Gemäß Bodenschätzungskarte trifft man im Untersuchungsraum auf sandige Lehme bis Lehme, guter Wasserstufe. Der Boden wird als ackerfähiger Boden eingestuft in Hanglagen nur für Grünland geeignet.

2.3.b Baubedingte Auswirkungen

> durch die Hanglage ist ungeschützter Boden während der Bauzeit erosionsgefährdet

Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> im Zuge der B-Planung ist eine fachgerechte Lagerung von Oberboden festzusetzen und auf den lehmigen Untergrund hinzuweisen.

2.3.c Betriebsbedingte Auswirkungen

> hoher Versiegelungsgrad

Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> im Zuge der B-Planung sind die Gebäude so auszuweisen, dass die erosionsgefährdeten Hangkanten frei bleiben

>> im Zuge der B-Planung ist festzusetzen, dass Verkehrs- und Lagerflächen auf ein Mindestmaß begrenzt werden müssen

Bewertung Boden: geringer Eingriff

2.4 Grundwasser, Oberflächen- und Niederschlagswasser

2.4.a Bestand

Der Untersuchungsraum liegt auf einer Kuppe. Im Norden liegen mehrere Toteislöcher und Feuchtfelder, davon ein erster gleich am Hangfuß unterhalb des landwirtschaftlichen Anwesens.

2.4.b Baubedingte Auswirkungen

> nicht zu erwarten

2.4. c Betriebsbedingte Auswirkungen

- > durch Versiegelung fehlende Grundwasserneubildung
- > schnelles, ungefiltertes Ableiten von Regenwasser

Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> im Zuge der B-Planung ist festzusetzen:

- dass die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken erfolgt
- dass Zufahrten, Lager- und Parkplatzflächen mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen sind

Bewertung Wasser: kein Eingriff

2.5 Flora und Fauna

2.5.1a Bestand – Flora



(Luftbild aus Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern)

Das landwirtschaftliche Anwesen hat intensiv gepflegte Grün- und Gartenflächen mit Bäumen (überwiegend Fichten) Blütensträuchern, Gartenstauden und Gemüsebeeten. Im Süden stehen Obstbäume auf intensiv gepflegtem Rasen.

Die nordwestl. Wiesen sind artenarmes intensiv bewirtschaftetes Grünland. Daran angrenzend hat sich ein Feldgehölz mit wertvollem Baumbestand (Eiche, Ahorn, Buche, Esche, Traubenkirsche), Höhe 12 bis 20 m entwickelt. Der Steilhang im Nordosten, wird beweidet (Pferde). Auf verdichtetem Untergrund steht dort überwiegend Gras mit geringem Kräuteranteil. Das biotopkartierte Toteisloch hat offene Wasserflächen, ansonsten stehen dort Seggen, Hochstauden (Kleinröhricht) und Weiden. Die Ufer gehen sehr flach in die angrenzenden Gartenflächen über. Markante Eichen stehen dort als Einzelgehölze.

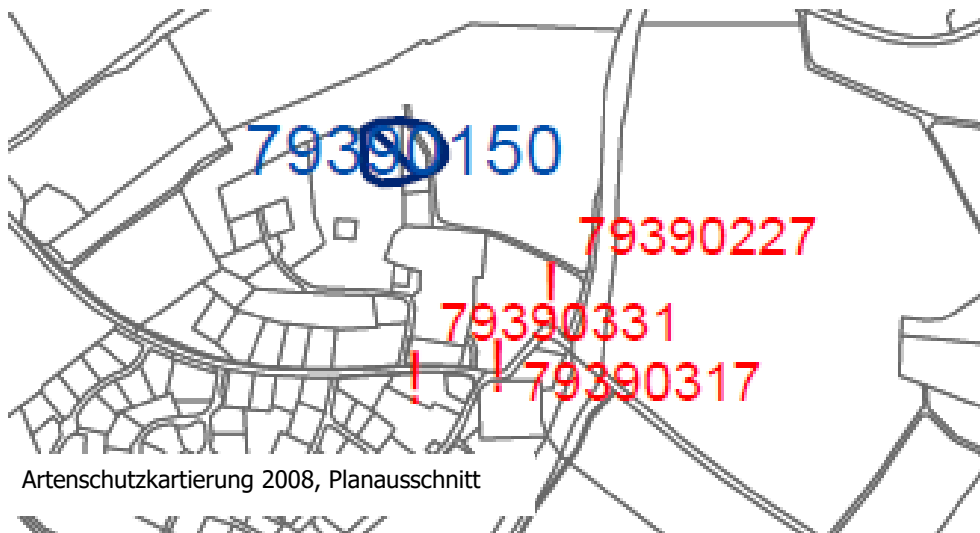
Die Wiese am östlichen Hang wird extensiv bewirtschaftet. Es hat sich dort ein artenreiches Grünland entwickelt, s. dazu Anhang

Neu überbaut werden Gartenflächen und eine Teilfläche der artenreichen Wiese

Bewertung Vegetation: geringer Eingriff

2.5.2a Bestand - Fauna

Gemäß Artenschutzkartierung von 2008 gibt es im Änderungsumgriff keine geschützten Tierarten



Kartenausschnitt aus der Artenschutzkartierung:

- Pt. 7939 / 0150 Tümpel mit Teichfrosch
- / 0227 Straßenböschung mit Feldgrille
- / 0317 Kirche mit Fledermaus - Großen Mausohr
- / 0331 Dorf mit Fledermäusen (unbestimmt)

Eine aktuelle Bestandserhebung wurde nicht durchgeführt.

2.5.2b Baubedingte Auswirkungen

> nicht zu erwarten

2.5.2c Betriebsbedingte Auswirkungen

> nicht zu erwarten

Bewertung Fauna: kein Eingriff

2.6 Landschaftsbild

2.6.a Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Nr. 038, dem Inn-Chiemsee Hügelland. Die Endmoränenlandschaft ist geprägt durch weich modellierte Moränenkuppen, so ist auch die Topographie hier innerhalb der Ortschaft stark bewegt. Die Kuppe, die steilem Wiesenhänge und das Toteisloch am Fuß des Hanges, sind typische Formationen der Endmoräne. Der Ort ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.

Gemäß Regionalplan liegt der nördliche Gemeindebereich in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, da hier die Endmoränenlandschaft besonders ausgeprägt ist.

2.6.b Baubedingte Auswirkungen

Nicht zu erwarten

2.6.c Betriebsbedingte Auswirkungen

- > die neue Bebauung ist durch die erhöhte Lage weithin sichtbar
- > Veränderungen der Ortsrandsituation
- > Beeinträchtigung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes

Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> die ausgewiesene Ortsrandeingrünung ist so zu entwickeln, dass die Bebauung in den Hintergrund tritt

>> Im Zuge der B-Planung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, eine Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern verbindlich festsetzt.

>> der östliche Wiesenhang ist als Grünfläche zu sichern und zu erhalten

Bewertung Landschaft: geringer Eingriff

2.7 Kultur- und Sachgüter

2.7.a Bestand



Die geplante Nutzungsänderung findet auf landwirtschaftlichen Flächen statt. Es sind keine Bodendenkmäler ausgewiesen.

2.7.b Baubedingte Auswirkungen

> Nicht zu erwarten

2.7.b Betriebsbedingte Auswirkungen

> Nicht zu erwarten

Bewertung Kultur- und Sachgüter: kein Eingriff

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

Gemäß o.a. Bestandsbeschreibungen sind die Flächen unterschiedlich zu bewerten. Es sind Flächen mit geringer und mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Der Eingriff auf der extensiv gepflegten, landwirtschaftlichen Wiese am östlichen Hang ist höher zu bewerten (Kategorie II) als der Eingriff in der landwirtschaftlichen Hoffläche (Kategorie I).

Die Einzelbewertungen sind im Zuge der Bebauungsplanung durchzuführen. Es sind die erforderlichen Ausgleichsflächen zu ermitteln und nachzuweisen. Der Faktor im Bereich der östlichen Wiese wird zwischen 0,8 und 1,0 liegen (Kategorie II, hoher Nutzungsgrad), im Bereich der Hoffläche zwischen 0,2 und 0,5 (Kategorie I, niedriger bis mittlerer Nutzungsgrad). Die erforderliche Ausgleichsfläche kann nahe am Eingriff, auf Flur Nr. 471, Teilfläche, hergestellt werden und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, gemäß Pt. 2b und c

Die baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen können gem. vorangegangener Untersuchung wie folgt zusammengestellt werden:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima	keine	keine
Mensch / Lärm u. Erholung	gering	gering
Boden	gering	gering
Oberflächenwasser / Grundwasser	gering	keine
Fauna und Flora	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

Durch die beabsichtigte 12. FNP-Änderung wird der Naturhaushalt insgesamt geringfügig beeinträchtigt.

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

Die Wiesenflächen könnten weiterhin, mit regelmäßig hohem Nährstoffeintrag, intensiv landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Auf dem landwirtschaftlichen Anwesen würden die Rohstoffe weiterhin offen gelagert und in

Kleinmengen getrocknet, sodass die Nahversorgung für den Ort nicht zuverlässig gewährleistet wäre. Eine Verbesserung des Umweltzustandes wird nicht erfolgen.

6. Alternativen oder andere Lösungsmöglichkeiten

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es hier vordergründig um die Sicherstellung der Nahwärmeversorgung durch den landwirtschaftlichen Betrieb geht und um die Untersuchung, ob die Nutzungsänderung hier verträglich entwickelt werden kann. Im Zuge des Verfahrens wurde der Änderungsumgriff von 1,5 ha auf 1,1 ha reduziert um mögliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

7. Vorschläge für das Monitoring

Maßnahmen für ein Monitoring sind im Rahmen des B-Planes zu entwickeln und festzuschreiben.

8. Zusammenfassung

Die Nutzungsänderung erfolgt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, mit hoher Qualität für Landschaft und Naturhaushalt. Allerdings findet sie am Ortsrand und in einem Umfang statt, der, zusammen mit den Maßnahmen zur Konfliktminderung, keinen großen Eingriff darstellt und insgesamt landschaftsverträglich entwickelt wurde.

Vorentwurf, 23. 07.2020

Entwurf, 22. 10. 2020

REGINE MÜLLER

Dipl. Ing Landschaftsarchitektin