

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Raiffeisenstr. - Bankfilialen“, Gemeinde Babensham

1. Einleitung

- 1.1 Die Gemeinde Babensham hat am 26. Sept. 2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Raiffeisenstraße - Bankfilialen“ gefasst.

Das Planungsgebiet der neuen Baurechtsausweisung umfasst die Fl. Nrn. 489/5, 489/7, 491 Tfl., 492 Teilfl, 489/6 Teilfl., Gemarkung Babensham. Diese liegen in der Ortsmitte der Gemeinde Babensham und haben eine Gesamtfläche von 2.880 m².

Auf den Grundstücken, Flur Nr. 489/5 und 489/7 stehen bereits gewerblich genutzte Gebäude. Diese sollen abgerissen werden und durch größere Wohn- und Geschäftsgebäude ersetzt werden. Sie liegen im Umgriff des gültigen Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 03.08.2000. Flur Nr. 489/5 liegt in einem ausgewiesenen Mischgebiet (MI), Flur Nr. 489/7 in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Diese Nutzungen werden beibehalten. Die Nachverdichtung wird mit vorliegendem B-Plan neu geregelt.

Für Flur Nr. 489/5 wird eine Grundflächenzahl mit 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgelegt, für Flur Nr. 489/7 eine Grundflächenzahl mit 0,4 und Geschossflächenzahl von 1,0.

Beide Grundstücke sind an bestehende Straßen angebunden, im Norden die Raiffeisenstraße und im Westen bzw. Osten die Stichstraße „Am Anger“.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde bisher nicht veranlasst. Zwei Bäume bleiben erhalten. Die Birken sind noch auf Höhlen abzuprüfen, die Eberesche ist bereits stark geschädigt. Ansonsten sind keine Biotopstrukturen anzutreffen, die eine saP erforderlich machen würden.

- 1.2 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Die Fläche des Planungsgebietes liegt in der Ortsmitte und ist bereits bebaut. Im Osten grenzt das Rathaus mit versch. kommunalen Einrichtungen und einem Friseur an, im Norden, oberhalb der Raiffeisenstr., liegt eine landwirtschaftlich genutzte Wiese, im Westen und Süden liegen Wohnhäuser; Ein- und Mehrfamilienhäuser.

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

Die Grundstücke liegen an einem nach Südwesten exponierten Hang, im Nordosten bei ca. 490,50 m ü.NN im Südwesten bei ca. 485,50m ü.NN. Die Höhendifferenz beträgt ca. 5 m, auf Flur Nr. 489/5 sind es ca. 2 m, auf Flur Nr. 489/7 ca. 3 m.

Gemäß Bodenschätzungskarte trifft man im Untersuchungsraum auf sandige Lehme bis Lehme. Die unbebauten Grundstücksflächen werden als Garten genutzt.

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

- > Veränderungen der Topographie, verbunden mit umfangreichen Bodenverlagerungen und Störung/Durchmischung der einzelnen Bodenschichten
- > Beseitigung von Oberboden
- > sehr hoher Versiegelungsgrad

2.1.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- > Eingriff in die Topographie minimieren:
 - Festsetzen von EG Höhen; hier wurden während der Planungsphase die OKF Höhen angepasst, um den Bau von Mauern und Rampen möglichst zu vermeiden.
- > Versiegelung der Flächen minimieren:
 - Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen
- > Störung des Oberbodengefüges:
 - zwischengelagerter Oberboden ist fachgerecht zu lagern und zu begrünen

>>> mäßige Beeinträchtigung

2.2 Klima und Lufthygiene

2.2.a Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der Ortsmitte und ist von Bebauung umgeben.

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

- > Nicht zu erwarten

2.2.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- > nicht erforderlich

>>> keine Beeinträchtigung

2.3 Grundwasser, Oberflächen- und Niederschlagswasser

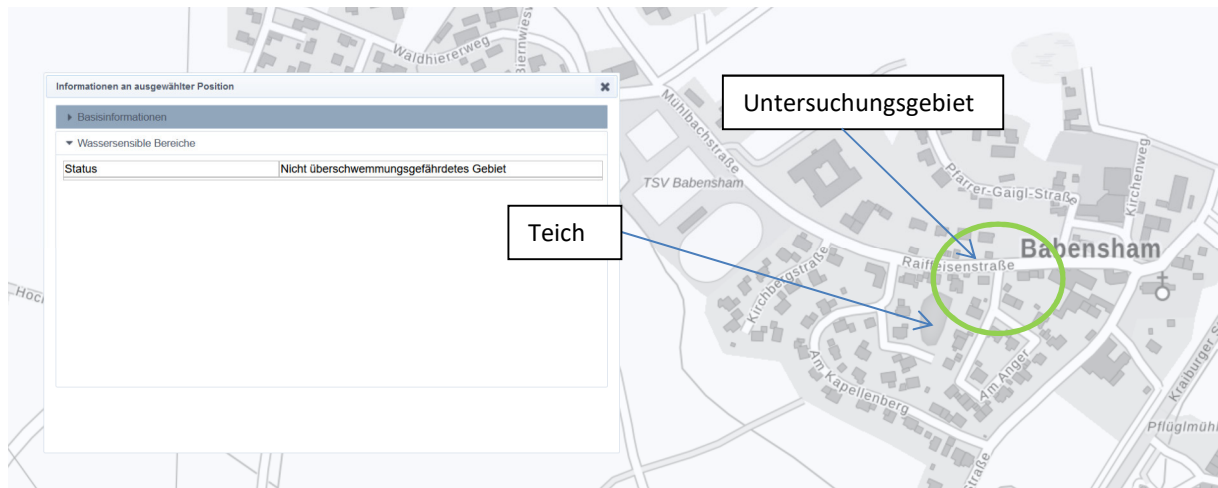
2.3.a Bestand

Die abzureißenden Gebäude sind nicht unterkellert. Die umliegenden Grundstücke sind aber bebaut liegen tiefer und sind unterkellert, sodass Grund- oder Hangwasser durch den Neubau kaum beeinträchtigt werden.

Im Südwesten liegt ein durch Hangwasser gespeister Weiher. Er hat wahrscheinlich einen Zufluss im Nordosten.

Gemäß IÜG Informationsdienst geht vom Weiher keine Überschwemmungsgefahr aus.

Die Baugrundstücke liegen oberhalb des Weihers.



Ausschnitt aus Karte der IÜG mit Darstellung von wassersensiblen Bereichen

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

- > Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung der Flächen und Ableitung von Regenwasser
- > der lehmige Boden kann das anfallende Regenwasser der versiegelten Flächen schwer aufnehmen und versickern. Eine Rigolenversickerung ist nicht möglich. Das Regenwasser muss abgeleitet werden.
- > Beeinträchtigung der unterhalb liegenden Grundstücke einschl. Weiher durch unsachgemäßes Ableiten von Regenwasser z.B. von den Parkplatzflächen.
- > Beeinträchtigung des Wasserzulaufes für den Weiher durch die Baumaßnahme.

2.3.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- > Verpflichtung zur sachgemäßen Behandlung von anfallenden und abzuleitenden Oberflächenwasser (Haltung von Absetzbecken)
- > Herstellen privater Erschließungswege, Zufahrten und Kfz Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien
- > Über Rigolen ist das anfallende Regenwasser zu sammeln und zeitverzögert in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
- > Es muss dauerhaft gewährleistet sein, dass der Zulauf für den Weiher durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt wird. Dies ist im Zuge der Baugrunduntersuchungen und der Baudurchführung zu beachten.

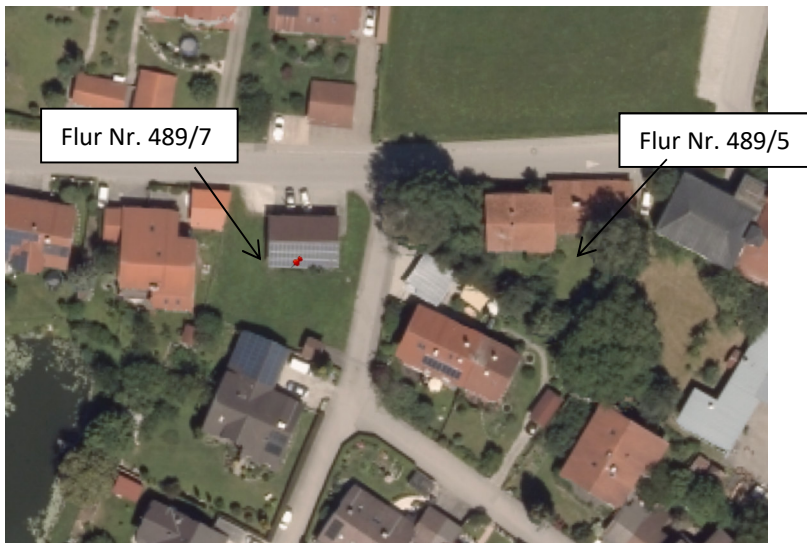
>>> geringe Beeinträchtigung

2.4 Flora und Fauna

2.4.a Bestand

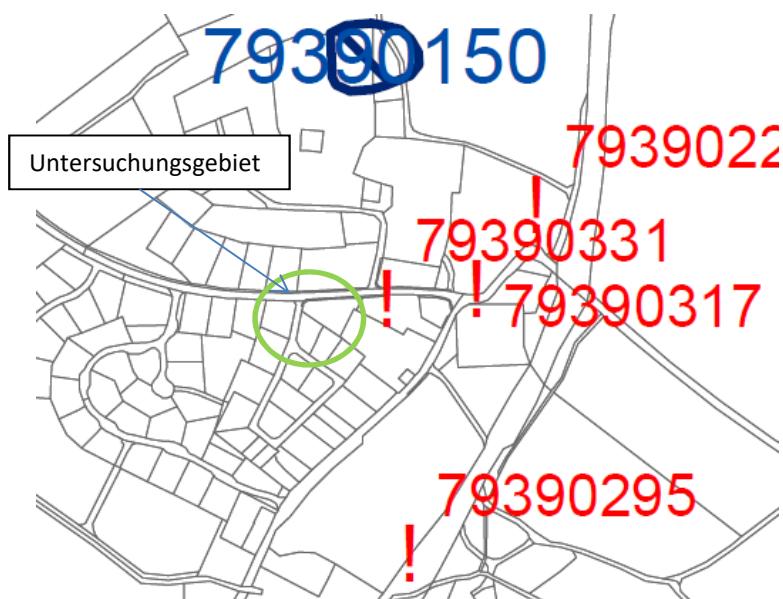
Im Garten vom Grundstück 489/5 stehen ca. 50 Jahre alte Bäume wie die Scharlacheiche und Birken sowie jüngere Obstbäume, wie die Myrobalane und Hauszetsche. Der Garten wurde extensiv gepflegt. Im Süden grenzt ein Grundstück mit Zufahrt und Zugängen an, im Westen eine Freifläche, überwiegend Wiese mit 10 bis 20 Jahre alten Walnüssen und jüngeren Obstbäumen.

Der Garten von Grundstück Flur Nr. 489/7 ist nur eine intensiv gepflegte Rasenfläche ohne Gehölzbestand.



Luftbild aus FIS Natur,
es gibt keine ausgewiesene Biotope oder Artenschutznachweise

Gemäß Artenschutzkartierung, s.u. und FIS Natur, wurden in den benachbarten Gebäuden, Rathaus u. Kirche, die kleine Bartfledermaus und das große Mausohr festgestellt (Pt. 79390317 und 79390331).



Ausschnitt aus Top. Karte Nr. 7939 mit Artenschutzkartierung Bayern

- 2.4.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
- > Beseitigen des Baumbestandes
 - > Reduzierung von Freiflächen und Unterbrechung von wertvollen Grünverbindungen im Ortskern

- > Beschädigung oder Beseitigung von Baumhöhlen, die von Tierarten (Fledermäusen) bewohnt werden, geschützt gem. § 44 BNatSchG

2.4.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- > Erhalt und Sichern von zwei Bäumen
- > Auflagen zur Pflanzung von Bäumen
- > die zu entfernenden Bäume sind rechtzeitig auf Höhlen zu prüfen. Werden Höhlen festgestellt, muss bei der Rodung der Bäume ein Biologe anwesend und weisungsbefugt sein. Es ist gem. § 44 BNatSchG verboten bewohnte Höhlen zu beseitigen oder zu zerstören. Der Zeitpunkt der Rodung ist mit dem Biologen abzustimmen. (dieser Pt.ist im B-Plan zu ergänzen)

>>> geringe Beeinträchtigung

2.5 Lärm

2.5.a Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Ortsmitte. Die nah gelegene Schule wird regelmäßig von Bussen und PKW angefahren. Die Gemeinde mit div. Einrichtungen wird ebenfalls regelmäßig aufgesucht. Die gegenüberliegende Wiese wird von landwirtschaftlichen Fahrzeugen bewirtschaftet.

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

- > durch die Nachverdichtung mit erweiterten Parkplatzangebot und mehr Besucherverkehr entsteht auch mehr Emission. Die Ortsmitte mit dem bereits bestehenden Ziel- und Quellverkehr wird dadurch relativ wenig beeinträchtigt.
- > 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

Das Planungsgebiet liegt in der Ortsmitte. Der Teich ist öffentlich nicht zugänglich. Es bestehen keine Anforderungen an die Erholungseignung. Die Infrastruktur wird mit Realisierung der Planung gesichert und verbessert.

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

- > nicht zu erwarten

2.6.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- > nicht erforderlich

>>> keine Beeinträchtigung

2.7 Landschaftsbild / Ortsbild

2.7.a Bestand

Die Ortsmitte Babensham liegt an einem Hang. Die Topografie ist gut wahrnehmbar. Die bestehenden kleinen Gebäude im Planungsumgriff sind für eine Ortsmitte wenig prägend. Die bestehende Baumgruppe wirkt in den Straßenraum hinein.

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

- > die Nachverdichtung wertet die Ortsmitte auf
- > bei Beseitigung der Bäume verliert der Straßenraum seine Wirkung

2.7.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigung

- > Erhalt und Sichern der bestehenden Scharlacheiche an der Straßeneinmündung
- > Neupflanzung von straßenbegleitenden Bäumen auf Flur Nr. 589/7

>>> keine Beeinträchtigung

2.8 Kultur- und Sachgüter

2.8.a Bestand

- > Nicht vorhanden

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 (s. auch unter Pt 2),

Die beiden Grundstücke werden unterschiedlich bewertet, die bestehenden Straßen werden bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt:

Flur Nr. 489/5: **Kategorie II unterer Wert**, Siedlungsgehölze mit überwiegend einheimischen Arten.

Flur Nr. 489/7: **Kategorie I oberer Wert**, strukturarme Gärten

3.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Größe der Eingriffsfläche:

Flur Nr. 489/5 1.074 m²

Abzgl. Gebäude Bestand - 219 m²

Fläche neu überplant 855 m²

Flur Nr. 489/7 834 m²

Abzgl. Gebäude Bestand - 47 m²

Fläche neu überplant: 787 m²

Die GRZ bezogen auf die Nettobaulandfläche ist wie folgt:

Flur Nr. 489/5 0,5

Flur Nr. 489/7 0,4

Für beide Flächen gilt gem. Eingriffsregelung der hohe Versiegelungsgrad, Typ A

Flur Nr. 489/5 Kategorie II unterer Wert, Typ A = Faktor 0,8

Flur Nr. 489/7 Kategorie I oberer Wert, Typ A = Faktor 0,6

3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzung und der Maßnahmen im Planungsgebiet, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, wird der Kompensationsfaktor wie folgt festgelegt:

Flur Nr. 489/5 Kategorie II unterer Wert, Typ A = Faktor 0,7

Flur Nr. 489/7 Kategorie I oberer Wert, Typ A = Faktor 0,5

Daraus ergibt sich ein Kompensationsumfang, wie folgt:

Rechnung

Flur Nr. 489/5: $855 \text{ m}^2 \times 0,7 = 598,50 \text{ m}^2$

Flur Nr. 489/7: $787 \text{ m}^2 \times 0,5 = 393,50 \text{ m}^2$

Summe: $= 992,00 \text{ m}^2$

> Es besteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 992 m²

3.4 Ausgleichsflächennachweis, s. Anhang

Flur Nr. 381, Teilfläche, Gemarkung Penzing, Größe 4.160 m² ist seit 2008 als Ausgleichsfläche hergestellt und im Ökokonto eingebucht. Insgesamt sind dort 2.199,44 m² noch verfügbar.

Zeitraum der Verzinsung: 10 Jahr mit 3 %

Rechnung:

$992,00 - (992,00 \times 10 \times 0,03) = 992,00 - 297,6 = 694,40$

Es werden 694,40 m² aus der Ökofläche von Flur 381, Teilfläche, Gemarkung Penzing abgebucht.

Es verbleiben auf dem Ökokonto 1.505,04 m²

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

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

Schutzgut	Erheblichkeit
Landschaftsbild	Keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen

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

Die Grundstücke liegen in der Ortsmitte Für diese zentrale Lage sind sie aber nur wenig genutzt. Eine Veränderung war daher zu erwarten. Wenn jetzt keine Nachverdichtung ermöglicht wird, werden sich die Banken, Eigentümer und Nutzer beider Grundstücke, zu Lasten der Babenshamer Bürger, möglicherweise aus dem Ort zurückziehen. Der Entwicklungsdruck bleibt aber bestehen, neue Bauwerber werden kommen.

6. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Es wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten erwogen. Die Gemeinde befürwortet die Nachverdichtung in der Ortsmitte als geeignete Maßnahme zur Stärkung der Infrastruktur

7. **Maßnahmen für das Monitoring**

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist nach der Fertigstellung und erneut nach ca. 5 Jahren zu kontrollieren. Bei der freigestellten Scharlacheiche ist ein Kronenentlastungsschnitt durchzuführen und die Standfestigkeit des Baumes regelmäßig zu prüfen.

8. **Zusammenfassung**

Nach vorangegangener Untersuchung kann festgestellt werden, dass die Nachverdichtung, entsprechend vorliegender Bebauungsplanung für die Ortsmitte sinnvoll ist. Auch wenn ein Eingriff in die Schutzgüter gegeben ist und, bezogen auf die Grundstücke, als gering bis mäßig bewertet wird, so handelt es sich doch um nur zwei Grundstücke. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist entsprechend gering. Lage und Anbindung sind sowohl für Geschäfte als auch Büros und Wohnungen attraktiv. Die Bebauung wird sich gut in das Ortsbild einfügen.

Moosach, 26. Sept. 2019 ,
ergänzt am 19. 12. 2019

REGINE MÜLLER Dipl. Ing. (FH)
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

