

B. Umweltbericht für den Bebauungsplan „Stadlern“

1. Einleitung

- 1.1 Die Gemeinde Babensham hat am 23.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Stadlern“ gefasst.
Das Planungsgebiet der neuen Baurechtsausweisung umfasst die Flurnummer 700, 701, 792/9 und 1104, Gemarkung Titlmoos, Gemeinde Babensham. Die Gesamtfläche, beträgt ca. 0,89 ha.

Es ist beabsichtigt auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Neubau zuzulassen und einen weiteren Neubau auf dem bereits bebauten Grundstück, Flur Nr. 700. Angebunden sind die Grundstücke an die Kreisstraße Kr RO 38, einer gut ausgebauten Straße. Das Baugebiet wird als MD „Dorfgebiet“ ausgewiesen.

- 1.2 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Babensham und im Nordosten der Ortschaft Stadlern. Der Ort ist landwirtschaftlich geprägt. Die gesamte Ortschaft ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt. Mit einem Parallelverfahren, der 10. FNP-Änderung, soll der Ort, einschl. vorliegendem Planungsumgriff, als Dorfgebiet (MD) neu ausgewiesen werden.

Ein frei stehendes ehem. Werkstattgebäude, das eine neue Nutzung als Bäckerei mit Cafe erhalten hat, wird mit vorliegender B-Planung an das Dorfgebiet angebunden.

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

- 2.1 Klima und Lufthygiene

- 2.1a Bestand

Die umzuwidmende Fläche ist bisher ausgewiesen als Fläche für Landwirtschaft. Die geplante Baulandausweisung grenzt im Osten an ein vorhandenes, bereits bebautes Grundstück, im Westen an einem naturnahen Bach und im Süden an Wiesen an. Das Gelände fällt nach Nordwesten bis hin zur Kreisstraße ab.

Es gibt hier keine ausgewiesenen Luftaustauschbahnen.

- 2.1.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

2.2 Boden und Geomorphologie

2.2.a Bestand

Gemäß Bodenschätzungskarte liegen im Untersuchungsraum Lehme vor, mit guten Wasserverhältnissen und mittlerer Zustandsstufe II (I sehr gut – III schlecht), als Grünland geeignet. Die Flächen werden auch als Grünland bzw. als Viehweide genutzt. In Bachnähe ist der Boden durch die Beweidung stark verschlämmt und zertreten.

Die Topographie ist bewegt. Während das Umland nur weich modelliert ist, ist das Gelände im Untersuchungsgebiet durch den Bach stark ausgeformt worden. Die Wiesen sind nach Nordwesten exponiert. Die tiefste Stelle liegt auf 520,50 m ü.NN, der höchste Punkt auf 531.50 m ü.NN..

Die mit Bäumen überstandene steile Böschung ist nach Osten exponiert. Am Böschungsfuß fließt der Bach.

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

- > Beseitigung von Oberboden
- > hoher Versiegelungsgrad, insbesondere durch die Erschließung des zurückliegenden Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 1.
- > Veränderung der Topographie; durch die Hanglage wird es Aufschüttungen geben

2.2.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- > Festsetzung, dass der Oberboden während der Bauzeit fachgerecht zu lagern und auf den privaten Grundstücken wieder einzubauen ist. Überschüssiger Boden ist auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen einzubauen.
- > zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird eine GRZ von max. 0,3 festgelegt.

>> **geringe Beeinträchtigung**

2.3 Grundwasser, Oberflächen- und Niederschlagswasser

2.3.a Bestand

Gem. F-Plan und dem Informationsdienst der LfU ist der Talraum ausgewiesen als Hochwassergefahrenfläche.

Der Bach (ohne Eigennamen) führt ganzjährig Wasser und wird mit einem großen Durchlass unter der Kreisstraße abgeleitet. Die Wassertiefe liegt bei 15 bis 30 cm (Dez. 2016). Es ist ein Gewässer III. Ordnung.

Das Oberflächenwasser der Wiesen wird vom Bach aufgenommen. Die Wiesen sind ein natürlicher Retentionsraum für den Bach. Allerdings werden durch die Beweidung bzw. Bewirtschaftung bis direkt zum Ufer viel Schlamm und Nährstoffe in das Wasser eingetragen.



Planausschnitt aus dem IGWU

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

- > Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung der Flächen und Ableitung von Regenwasser
- > schnelles ungefiltertes Ableiten des Regenwassers in den Bach
- > Verkleinerung des Retentionsraumes

2.3.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- > es wird ein ausreichend breiter Korridor für den Bach mit seinem natürlichen Verlauf festgelegt und davon 10 m als Ausgleichsfläche gesichert.
- > es wird festgelegt, dass Parkplatzflächen und Zufahrten nur mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden dürfen.
- > anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern

>> **geringe Beeinträchtigung**

2.4 Flora und Fauna

2.4.a Bestand

Die Baulandausweisung findet auf einer Fläche statt die zurzeit intensiv als Grünland genutzt wird. Es sind europäische Wirtschaftswiesen ohne hohem Artenaufkommen. Der Gehölzbestand mit Bach ist Biotopkartiert: B/110/01 bis 03 als unverbautes Fließgewässer mit Gewässer-Begleitgehölzen, im Untersuchungsraum liegt der Teilbereich Nr. 110/03. Es stehen dort Erlen, Weiden und Eschen unterschiedlichsten Alters 10 bis 25 m hoch; ein Gehölzmantel fehlt.

In den Wiesen liegen vereinzelt mit Schilf überwachsene, Sickerbereiche. Ein solcher Bereich liegt südlich auf Flur Nr. 700. Eine zu schützende Fläche gem. Art. 23 BayNatSchG.

- 2.4.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
- > Beeinträchtigungen der Biotopfläche durch Baustelleneinrichtung und Auffüllarbeiten
 - > Reduzierung der Schilf bewachsenen Hangwasser-Sickerflächen
- 2.4.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen
- > Festsetzung dass während der gesamten Baumaßnahmen ein Schutzzaun die Biotop- und Gehölzbestandsflächen sichert
 - > Festsetzung für das Pflanzen von Bäumen je angefangener 200 m² Gartenfläche
 - > Festsetzung einer umlaufenden Ortsrandeingrünung und Pufferzone mit zu pflanzenden standortgerechten Gehölzen
 - > die Ausgleichsflächen liegen im Umgriff des Bebauungsplanes. Es wird der Bachlauf mit seinen Uferzonen aufgewertet und die bestehende Gehölzfläche südl. Flur Nr. 700 vergrößert und damit wirkungsvoller.

>> keine Beeinträchtigung

2.5 Landschaftsbild

2.5.a Bestand

Während die Landschaft im Raum Babensham geprägt ist durch die Jungmoräne aus der Würmeiszeit (Voralpines Hügelland), gehört der nordöstliche Gemeindebereich, um Stadlern herum, schon der Altmoräne, einer Schotterlandschaft der Alzplatte (Unterbayerisches Hügelland) an. Das Gelände hat ein sanfteres Relief und ist insgesamt weitläufiger. Das trifft hier, für das Untersuchungsgebiet nicht zu. Insbesondere, wenn man von Osten auf die Ortschaft zu fährt, fällt das Gelände zum Bach ab und die Ortschaft Stadlern mit Ihrer Kirche St. Ulrich, liegt oberhalb davon. Der Bach mit seinem markanten Gehölzbestand begrenzen den Ort; eine natürliche Ortsrandsituation.

Weiter im Osten schließt sich Wald an, im Süden und Norden weitläufige landwirtschaftlich genutzte Acker und Wiesen.

- 2.5.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
- > die natürliche und markante Ortsrandbegrenzung im Osten von Stadlern mit Bach und altem Baumbestand aufgehoben
 - > der Bach, der das bewegte Gelände geformt hat, rückt aus dem Blickfeld
- 2.5.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigung
- > entwickeln einer neuen Ortsrandeingrünung
 - > Eingrünung des bestehenden Anwesens mit seiner großen ungegliederten Hoffläche
 - > der Bach bleibt durch die breite Grünfläche/Ausgleichsfläche sichtbar
 - > durch die Nord-Süd Ausrichtung der Gebäude fügen sie sich gut in die Hangsituation ein

>> geringe Beeinträchtigung

2.6 Lärm

2.6.a Bestand

Die Kreisstraße, unmittelbar im Norden angrenzend, hat eine Frequenz von täglich 1300 KFZ, davon 100 Schwerlasten (Zählung 2010). Insbesondere der Schwerlastverkehr stellt eine Beeinträchtigung dar.

Die neue Bäckerei mit Café ist direkt an die Kreisstraße angebunden

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 Erholungseignung

2.7.a Bestand

Die Ortschaft hat keine weitere Bedeutung für Erholung. Sie ist ländlich geprägt. Es gibt im unmittelbaren Änderungsumgriff keine Fuß- bzw. Feldwege.

Das neue Café mit Bäckerei ist mehr auf den Durchfahrverkehr, weniger auf Erholungssuchende ausgerichtet. Mit der Bäckerei wird die Versorgung im Ort wesentlich verbessert. Es gibt dort keine Einkaufsmöglichkeiten.

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

> nicht zu erwarten

2.7.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

>> keine Beeinträchtigung

2.8 Kultur- und Sachgüter

2.8.a Bestand

Bodendenkmäler sind im Planungsumgriff nicht zu erwarten. Der Blick zur Kirche St. Ulrich wird nicht beeinträchtigt. Der bestehende natürliche Ortsrand zusammen mit dem Blick zur Kirche ist insgesamt von hohem kulturellem Wert.

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

> Beeinträchtigung der Ortsansicht, von Osten kommend

2.8.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

> neue Ortsrandeingrünung

>> geringe 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),

Schutzgüter	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie I	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie II
Klima und Luft	X	
Boden	X	
Wasser		X
Arten und Lebensraum		X
Landschaftsbild:		X
Mensch, Lärm und Erholung	X	

Daraus ergibt sich eine Bewertung als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild >> **Kategorie II**

3.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Größe der Eingriffsfläche (Teilfläche aus B-Plan Umgriff) s. Anhang: 2.828 m²
 Die GRZ bezogen auf Nettobaulandfläche ist kleiner /gleich 0,35,
 Es ist ein Gebiet mit niedrigen bzw. mittleren Versiegelungsgrad: Faktor 0,5 – 0,8

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 festgelegt:

Kompensationsfaktor 0,5

Daraus ergibt sich ein Kompensationsumfang, wie folgt:

Größe des Planungsgebietes: 2.828 m²

Rechnung: $2.828 \times 0,5 = 1.414 \text{ m}^2$

> Es besteht insgesamt ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.414 m²

3.4 Ausgleichsflächennachweis

Ein Teil der Ausgleichsfläche wird innerhalb des Umgriffs vom Bebauungsplan hergestellt. Sie liegt auf Flur Nr. 701 Teilfläche, Gemarkung Titlmoos. Ein 10 m breiter Korridor ist zu sichern und extensiv zu pflegen. Ziel ist die Entwicklung eines mäßig artenreichen Saumes frischer bis feuchter Standorte. Veränderungen des Bachlaufes sind zuzulassen. In den ersten fünf Jahren sind die Flächen auszuhagern. Jew. 50 %

der Fläche werden jährlich gemäht, das Mähgut ist zu entfernen. Anschließend ist die Fläche der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Fläche wird mit 50 % anerkannt, dies entspricht 500 m²

Die bestehende Gehölzgruppe südl. Grundstück Fl. Nr. 700 wird nach Westen hin vergrößert. Vogelschutzgehölze sind zu pflanzen und zu pflegen. Es entwickelt sich ein Gebüsch, stickstoffreicher ruderaler Standorte. Größe der Ausgleichsfläche: 229 m². Das Gebüsch ist vor Wildverbiss zu schützen.

Diese Maßnahmen und die Pflege für die Ausgleichsflächen sind im B-Plan mit integrierter Grünordnung festgesetzt und beschrieben.

685 m² werden vom Ökokonto abgebucht. Die Abbuchung erfolgt vom Ökokonto Nr. 26, Kurzumtriebsplantage, Flur Nr. 813 Gem. Loibersdorf.

Das Ökokonto wurde im Jahr 2013 hergestellt. Es gilt folgender Rechenansatz
Verzinsung von 2013 bis 2017 = 5 Jahre à 3% = 15%

685 m² – 15% = 582,25 m²

Aus dem Ökokonto werden 582,5 m² abgebucht

Nachzuweisende Ausgleichsfläche insgesamt:

500 m² + 229 m² + 685 m² = 1.414 m²

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

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima	keine Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Oberflächenwasser / Grundwasser	geringe Erheblichkeit
Fauna und Flora	keine Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Mensch / Lärm	Keine Erheblichkeit
Mensch / Erholung	Keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

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

Das Einzelanwesen (Café mit Bäckerei) bleibt isoliert und wenig eingegrünt im Einfahrtsbereich der Ortschaft. Es fehlen Möglichkeiten für verbindliche Auflagen zur Eingrünung und Ordnung.

Der Bach wird weiterhin durch die Beweidung und intensive Grünland Nutzung belastet.

Allerdings bleibt der markante Hang mit Bach, als natürlicher Ortsrand, mit Blick zur Kirche zusammenhängend sichtbar.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde beabsichtigt mit vorliegender B-Planung, das Einzelanwesen an den Ort anzubinden. Sie unterstützt damit die Bäckerei und sichert die Nahversorgung für den Ort. Daher wurde von alternativen Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle abgesehen.

7. Maßnahmen für das Monitoring

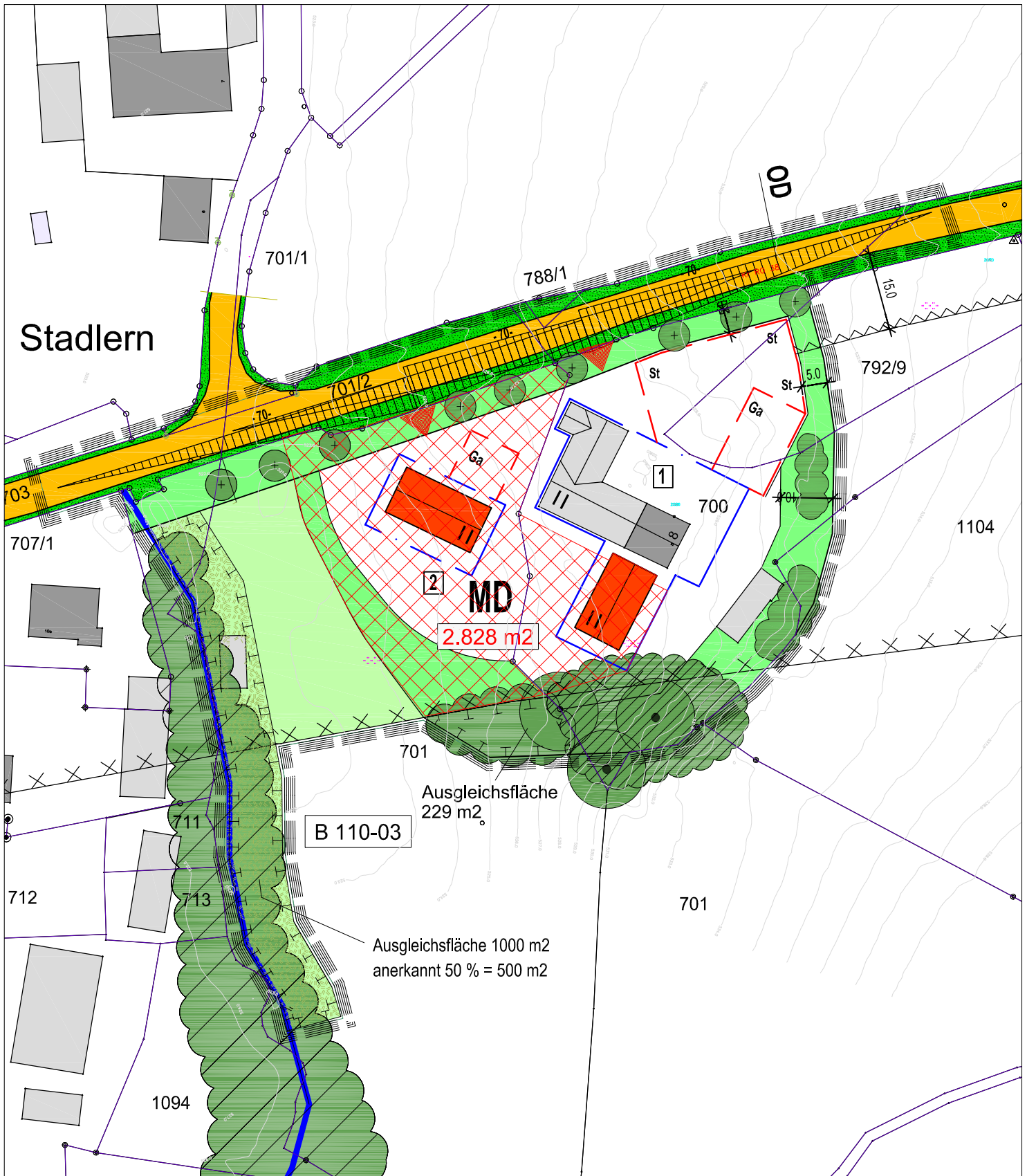
Die Entwicklung des Baches mit seinen Ufern ist regelmäßig zu kontrollieren, damit es dort zu keinen Schädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommt. Die Entwicklung der Hecke ist nach fünf Jahren zu kontrollieren, ggf. nach zu pflanzen und den Wildschutzzaun nachzurichten.

8. Zusammenfassung

Es kann festgestellt werden, dass mit vorliegender Baulandausweisung, das frei liegende Anwesen besser an den Ort angebunden wird. Im Zuge des B-Plan Verfahrens wurde Bauland von drei auf zwei mögliche Baufenster reduziert. Damit bleibt der wertvolle Ortsrand besser sichtbar, ein größerer Retentionsraum erhalten und der Bach mit Biotop wird gesichert und aufgewertet.

Moosach 28.09.2017

REGINE MÜLLER Dipl. Ing. (FH)
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN



Eingriffsfläche 2.828 m²

Anlage zum Umweltbericht

Planausschnitt aus B-Plan Stadlern

Lageplan M 1:1000

Datum: 28.09.217