

Markt Diessen

Landkreis Landsberg/ Lech

Bebauungsplan zur Aufhebung des Bebauungsplans Dießen III b – Seeufer
für den Bereich des Sondergebiets Wochenendhausgebiet sowie Zufahrt und
Parkplatz der geplanten Marina

Umweltbericht



Stand: 03.01.2017 / 10. 01. 2017

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2 82362 weilheim
fon 0881 - 9010074 fax 9010076

1. Einleitung
 - 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)
 - 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
 - 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)
2. Derzeitiger Umweltzustand
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3 Schutzgut Klima/ Luft
 - 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere
 - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.6 Schutzgut Mensch
 - 2.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter
 - 2.8 Zusammenfassende Bewertung nach Leitfaden
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung
4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
5. Prüfung von Planungsalternativen
6. Zusätzliche Angaben
 - 6.1 Spezieller Artenschutz, Verträglichkeit mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet
 - 6.2 Prüfung im Sinne des UVP-Gesetzes
 - 6.3 Monitoring
 - 6.4 Zusammenfassung

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Das ca. 4,2 ha große Planungsgebiet befindet sich im Osten des Marktes Dießen zwischen der Bahnlinie Mering-Weilheim und dem Ammersee. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Festplatz, nördlich grenzt eine öffentliche Grünfläche mit naturnahen Flächen und das Landschaftsbestandteil Röthelmoos an.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Aufhebung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes III b, weil dessen Planungsaussagen nicht mehr mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde konform gehen. Diese sehen eine bestandsorientierte, naturverträgliche Weiterentwicklung des Seeuferbereiches vor. Dem widersprechen folgende Planungsinhalte des gültigen Bebauungsplanes:

- Zufahrtsstraße und Parkplatz mit Slipanlage für eine Marina
- bauliche Verdichtungen im Bereich des bestehenden Wochenendhausgebietes

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Der Regionalplan (Region München) enthält für das Planungsgebiet keine spezifischen Aussagen. Gewässeremutzung: Die Nutzung des Ammersees ist unter Berücksichtigung ihrer ökologischen Belastbarkeit und ihrer Bedeutung für die Naherholung zu regeln.



Schutzgebiete: Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, die mit der Gemeindegrenze zusammenfällt, verläuft die Grenze des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) Ammerseegebiet, sowie des Landschaftsschutzgebietes Ammersee-West. Letzteres grenzt nördlich unmittelbar an das Wochenendhausgebiet an und erfasst damit auch einen Teil des Geltungsbereiches. Mehrere langgestreckte Biotopflächen reichen vom weitgehend durchgehenden Schilfgürtel des Ammersees aus in das Wochenendhausgebiet und beinhalten auch das nördlich daran angrenzende Gehölz sowie Wiesenflächen. Es handelt sich überwiegend um Feuchtlebensräume, die dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegen.

(Abbildung aus dem bayerischen Fachinformationssystem FIN-WEB entnommen)

blaugrün: SPA-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet,
gelbgrün: Landschaftsschutzgebiet, rot: Biotopflächen

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

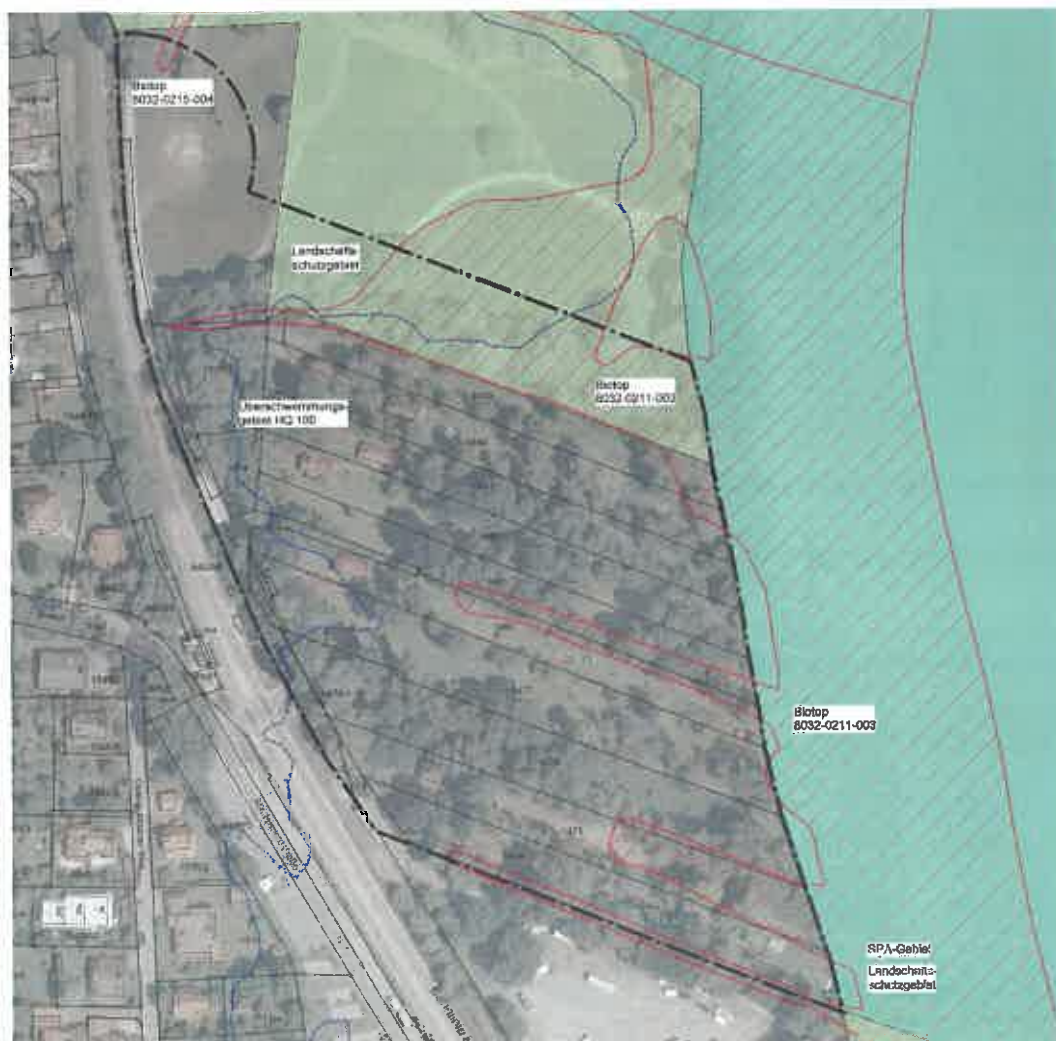
Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB. Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus der Standortkundlichen Bodenkarte 1:50.000, dem Fachinformationssystem Naturschutz, der Ammersee-Ufer-Vegetationskartierung von B. Quinger (2002) sowie die Ergebnisse einer Ortsbegehung verwendet. Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU.

2. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

Ein großer Teil des Geltungsbereiches umfasst ein bestehendes Wochenendhausgebiet, mit großen Grundstücken und lockerer Bebauung im westlichen Bereich. Es ist stark mit Bäumen durchgrünt und weist einen Wechsel von meist mäßig intensiv gepflegten und naturnäheren Flächen auf. Im nordwestlichen Bereich wurden Rodungen durchgeführt, gegenüber der Luftbilddarstellung ist inzwischen einiger Baumbestand entfernt worden.

Nördlich des Wochenendhausgebietes befindet sich eine parkartige Grünfläche mit Spazierwegen und Aussichtspunkten. Sie weist ebenfalls in größerem Umfang wertvollere Lebensräume auf und hat zugleich eine große Bedeutung für die Erlebbarkeit des Ammersees.

Die Seestraße ist von Süden her bis über den Bahnübergang hinaus asphaltiert, dann gekiest.



Die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend für den gesamten Geltungsbereich in ihrem Bestand beschrieben.

2.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich befindet sich geologisch betrachtet im Bereich der Auenablagerungen des Ammersees. Darüber haben sich Gleyböden entwickelt (Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley). Lediglich im Nordwesten reicht ein kleiner Bereich mit Pararendzina in den Geltungsbereich. Das Gelände ist weitgehend eben und insgesamt leicht zum Ammersee hin geneigt. Nördlich des Wochenendhausgebietes steigt das Gelände etwas an.

Die Böden sind durch die Nutzung überwiegend anthropogen überprägt bzw. auch teilversiegelt. Zum Ammersee hin dürften aber auch noch rel. naturnahe Bodenverhältnisse vorzufinden sein, die eine besondere Bedeutung für die Entwicklung von Biotopen haben.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Überwiegend (teil-) versiegelte Flächen: Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

Grünflächen: Kategorie II unten bis III (mittlere bis hohe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.2 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich selbst befindet sich ein dauernd wasserführender Graben, der das Gebiet in West-Ost-Richtung quert. Weitere Gräben mit meist stehendem Wasser reichen vom Ammersee aus in das Gebiet hinein (siehe Biotopkartierung). Nördlich des Wochenendhausgebietes befindet sich ebenfalls ein Graben, der aber nur temporär wasserführend ist.

Das Gebiet liegt im unmittelbaren Einflussbereich des Ammersees. Der Grundwasserflurabstand ist gering. Die Versickerungsfähigkeit ist schlecht. Das Überschwemmungsgebiet des HQ 100 (535 mÜNN) nimmt einen Großteil des Planungsgebietes ein.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie III (hohe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Der Geltungsbereich liegt im Randbereich des Ammersees in einem gut durchlüfteten Gebiet.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Das Wochenendhausgebiet ist stark durch standortgerechten Baumbestand gegliedert. In den westlichen Bereichen befinden sich meist Gebäude mit mehr oder weniger ausgeprägten Erschließungsflächen, in deren Umfeld auch stärker gepflegte Grünflächen vorzufinden sind. Im Wesentlichen sind die Grundstücke aber eher extensiv gepflegt bzw. in kleinen Teilbereichen sogar weitgehend sich selbst überlassen.

In der Kartierung von QUINGER (Ammersee-Ufer-Vegetationskartierung, 2002) wurde dieses Gebiet überwiegend ausgespart, sie enthält lediglich Aussagen zu den naturnahen Lebensräumen entlang des Ufers in Form von Baumgruppen und Auwaldbeständen aus Silberweiden, Purpur- und Mandelweidengebüsche, sowie Schilf-Röhricht. Sie spielen von Osten her auch in den Geltungsbereich hinein und stellen jeweils Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie dar, für die ein Verschlechterungsverbot gilt.

Einige Stege durchqueren den Schilfgürtel.

Die amtliche Biotopkartierung umfasst mehrere Teilflächen des Geltungsbereiches. Nördlich des Wochenendhausgebietes ist eine Baumhecke und eine eutrophe Nasswiese enthalten. Die linearen Biotope innerhalb des Wochenendhausgebietes sind als Gewässerbegleitgehölze mit Weiden und Schwarzerlen ausgewiesen, das breitere Teilbiotop im südlichen Bereich stellt ein Schilfröhricht dar. Östlich außerhalb des Geltungsbereiches schließt sich der Verlandungsbereich des Ammersees mit einem weitgehend durchgängigen Schilfröhricht und landseitig vorgelagertem Gehölzsaum mit Strauch- und Baumweiden an.

Insgesamt liegt der Geltungsbereich in einem ökologisch sehr sensiblen Raum. Zu berücksichtigen ist die unmittelbare Benachbarung mit den Uferbiotopen des Ammersees. Es ist vom Vorkommen diverser geschützter Vogelarten auszugehen, für die insbesondere die Uferzonen des Ammersees von Bedeutung sind, innerhalb des Geltungsbereiches aber v.a. auch der Baumbestand.

Bezüglich des speziellen Artenschutzes sowie der Wechselwirkungen mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet wird auf Kapitel 6.1 verwiesen.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Teilversegelte Flächen, intensiv gepflegte Grünflächen: Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten, degradierte Feuchtflecken, strukturreiche Gärten, artenreiches oder extensiv genutztes Grünland: Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

Grünflächen mit Vorkommen von Rote-Liste-Arten: Kategorie III (hohe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich erstreckt sich entlang des Ammerseeufers und berührt damit ein stark prägendes Landschaftselement. Er grenzt zudem an das Landschaftsschutzgebiet Ammersee-West an bzw. beinhaltet eine Teilfläche dieses Schutzgebietes. Die Gehölzstrukturen prägen das Landschaftsbild in diesem Bereich.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie III (hohe Bedeutung für Landschaftsbild)

2.6 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet dient der Erholung, ist jedoch weitgehend einer privaten Nutzung vorbehalten. Für die Öffentlichkeit sind die saisonal stark frequentierten Wege südlich und westlich der privaten Grundstücke von Bedeutung. Die Grünfläche nördlich des Wochenendhausgebietes mit Sichtbezügen zum See hat eine besondere Bedeutung für das Landschaftserleben.

(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein.)

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein.)

2.8 Gesamtbewertung nach Leitfaden

In der Zusammenführung der Bewertungen der einzelnen Schutzgüter ergibt sich insgesamt folgende Wertigkeit:

	(Teil-) versiegelte Flächen	Intensiv gepflegte Grünflächen	Siedlungsgehölze, strukturreiche Gärten	Grünflächen mit Rote-Liste-Arten
Boden	I	II unten	II unten bis III	II unten bis III
Wasser	III	III	III	III
Klima/Luft	II unten	II unten	II unten	II unten
Pflanzen/Tiere	I	I	II	III
Landschaftsbild	III	III	III	III
Gesamt	II	II	II - III	III

Es ist also mindestens von einer mittleren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugehen, teilweise auch von einer hohen Bedeutung.

3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung stellt für Natur und Landschaft eine Verbesserung dar. Das bisher in der rechtskräftigen Bebauungsplanung formulierte Planungsziel einer Marina mit Parkplatz wurde aufgegeben und ermöglicht den Erhalt ökologisch wertvoller Flächen mit Bedeutung für das Landschaftserleben. Im Wochenendhausgebiet ist keine weitere Verdichtung vorgesehen, der Status quo soll erhalten bleiben. Eine Intensivierung der Nutzungen ist in Anbetracht der empfindlichen Uferzonen des Ammersees und des angrenzenden Europäischen Vogelschutzgebietes nicht gewünscht. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine grünordnerischen Festsetzungen enthalten, deren Aufhebung eine Verschlechterung der Bestandssituation hervorrufen würde.

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde die Möglichkeit, weitere Gebäude im Wochenendhaus zu errichten. In Bezug auf die Marina würde wegen der geänderten Planungsziele ohnehin am Status quo festgehalten. Hier dient die Planung letztlich der Klarstellung der gemeindlichen Ziele.

4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Da die Planung eine Verbesserung für Natur und Landschaft darstellt, und kein Eingriff in Natur und Landschaft damit verbunden ist, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

5. PRÜFUNG VON PLANUNGSAKTIVITÄTEN

Die Planung dient der Klarstellung in Bezug auf veraltete Planungsaussagen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes traten hier Widersprüche zwischen der rechtskräftigen Bebauungsplanung und den aktuellen Planungszielen zum Vorschein. Alternativen wurden nicht geprüft.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Zum Verfahren bei der Umweltprüfung wird auf Teil 1 – Einleitung verwiesen.

6.1 Spezieller Artenschutz, Vertraglichkeit mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet

Aufgrund der unmittelbaren Benachbarung mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet und entsprechend naturnaher Lebensräume entlang des Ammerseeufers hat das Planungsgebiet eine besondere Bedeutung für den Artenschutz.

Innerhalb des Planungsgebietes ist mit Vorkommen von Artenschutz-relevanten Fledermaus- und Vogelarten zu rechnen, wobei Vorbelastungen durch die bestehenden Nutzungen gegeben sind. Die weitläufigen Grundstücke mit dem naturnahen Baumbestand bieten aber mit hoher Wahrscheinlichkeit geeignete Lebensräume auch für etwas störungsempfindlichere Arten. Vorkommen anderer gemeinschaftsrechtlich geschützter Tierarten wie Zauneidechse oder Amphibien sowie von Pflanzen wie dem Kriechenden Sellerie sind nicht auszuschließen.

Nachdem durch die Planung keine Eingriffe in diese Lebensräume begründet werden, sondern im Gegenteil der Bestand gewahrt werden soll, sind Konflikte mit dem Artenschutzrecht nicht gegeben.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes sind ebenfalls nicht zu befürchten.

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

6.3 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).

Da im vorliegenden Fall eine Bebauungsplanung aufgehoben wird, und eine Beibehaltung des Status quo angestrebt ist, ist nicht mit unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu rechnen.

6.4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan beinhaltet die Aufhebung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes III b, dessen Planungsaussagen veraltet sind und im Widerspruch zu den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde stehen.

Dies wurde im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes offenkundig und soll nun korrigiert werden. Nicht weiterverfolgt werden soll die Planung einer Marina mit Zufahrtsstraße, hier soll die bestehende Grünfläche erhalten werden. Das bestehende Wochenendhausgebiet soll keine weitere bauliche Verdichtung erfahren.

Damit wird den Zielen einer landschaftsverträglichen Weiterentwicklung dieser Uferzone in einem ökologisch äußerst sensiblen Umfeld Rechnung getragen.

Konflikte mit den Schutzzielen des Vogelschutzgebietes sowie des speziellen Artenschutzes werden nicht begründet.