

Markt Dießen
Landkreis Landsberg/ Lech
Bebauungsplan "Sondergebiet St. Martin in Hädern"
Umweltbericht



Stand: Oktober 2015, überarbeitet Mai 2016

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 Prüfung des speziellen Artenschutzes
 - 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 5,23 ha große Planungsgebiet befindet sich südlich des Marktes Dießen im Außenbereich westlich der Kreisstraße LL 10 nach Raisting. Es liegt etwas erhaben im Moränengebiet oberhalb des Ammerseebeckens.

Der Geltungsbereich mit einem bestehenden und inzwischen ausgebauten Anwesen ist von Gehölzbeständen eingerahmt und weist ansonsten weitgehend Grünlandnutzung auf. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein nach Osten hin zunehmend eingetiefter Bachlauf.

Im Geltungsbereich ist die Anlage eines Gewächshauses für gartenbauliche Zwecke vorgesehen und auch bereits im Rohbau fertiggestellt. Dieses und eine ansonsten der sensiblen landschaftlichen Situation entsprechende, am Bestand orientierte Entwicklung der betreffenden Grundstücke ist Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Der Regionalplan (Region München) enthält für den betreffenden Bereich die Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Moränenlandschaft am westlichen Ammerseeufer“. In diesen Gebieten ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zuzumessen. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Siedlungstätigkeit, Bebauung und bauliche Infrastrukturen sollen sich in diesen Gebieten nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten.

Generell ist im Regionalplan folgendes landschaftliches Leitbild formuliert:

In der gesamten Region soll zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen erhalten und aufgebaut werden.

Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden. Im Verbund mit dem Verdichtungsraum soll mit Nachdruck auf ein ökologisches Gleichgewicht hingewirkt werden.

Der Regionalplan enthält weiterhin die Ziele, die typische Siedlungsstruktur der Region weiterzuentwickeln, die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, sowie Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete in der Regel von Bebauung freizuhalten. Die Versiegelung des Bodens ist generell zu minimieren.

Artenreiche Flurgehölze sollen erhalten werden. Das Bild der Region Oberland mit seinem hohen Grünland- und Waldanteil (und weiteren Landschaftsstrukturen) soll erhalten und einer Intensivierung der räumlichen Nutzungen entgegengewirkt werden.

Zwei amtlich kartierte Biotop befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches: Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zieht sich das Biotop 8032-220-10, ein Gehölzbestand aus Bäumen und wärmeliebenden Sträuchern. Er wurde im nördlichen Abschnitt vor einigen Jahren gerodet, und weist dort inzwischen wieder junge Gehölzsukzession auf. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich das Biotop 8032-220-16, das einen kleinen Abschnitt des eingetieften Grabens mit Erlensaum umfasst und sich nach Süden (außerhalb des Geltungsbereiches) in Form einer Weißdornhecke fortsetzte. Dieser Abschnitt existiert nicht mehr, er wurde durch einen Schuppen überbaut und ansonsten der landwirtschaftlichen Nutzung unterworfen.

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.



Auszug aus www.fisnat.bayern.de mit den amtlich kartierten Biotopen

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

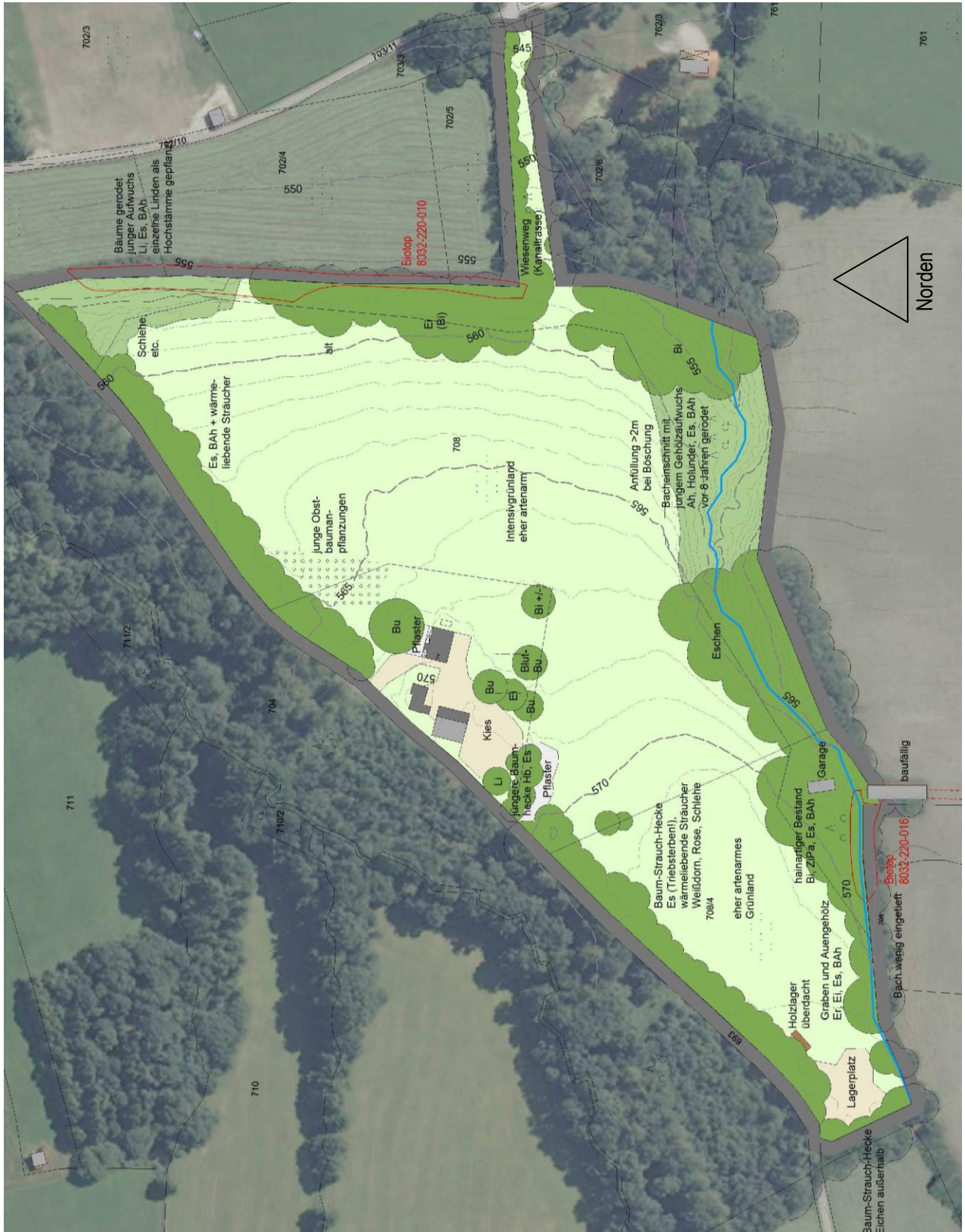
Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus der Übersichts-Bodenkarte 1:25.000 (Bodeninformationssystem Bayern), dem Landschaftsplan des Marktes Dießen, dem Fachinformationssystem Naturschutz sowie die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung 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

Im Geltungsbereich befindet sich ein Anwesen, das im Bestand wohnbaulichen und gewerblichen Zwecken dient. Das Gelände ist topographisch bewegt: Der obere Bereich ist leicht nach Südosten geneigt, entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Bachtälchen mit großteils starken Geländeeinschnitten. Die nachfolgende Plandarstellung ist um 90° gedreht. Das im Bau befindliche Gewächshaus ist noch nicht enthalten.



2.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich befindet sich geologisch im Bereich der Jungmoränenlandschaft westlich des Ammerseebeckens bzw. des Auebereiches von Ammer und Rott.

Über dem kiesführenden Lehm bis Ton haben sich Pseudogley-Braunerden und Pseudogley-Parabraunerden entwickelt. Die Durchlässigkeit ist gering bis mittel, das Filtervermögen ist mittel zu bewerten.

Die Böden sind durch die Nutzung anthropogen überprägt bzw. auch versiegelt oder teilversiegelt. Im Randbereich des Grabeneinschnittes wurden kleinräumig Auffüllungen vorgenommen, im Westen des Geltungsbereiches ist ein befestigter, aber nur teilversiegelter Lagerplatz vorhanden.

Bewertung gemäß Leitfaden:

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

Grünflächen: Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

2.2 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich befindet sich ein Graben, der entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze von West nach Ost fließt. Er ist zunächst wenig, im weiteren Verlauf deutlich in das Gelände eingeschnitten.

Der Grundwasserflurabstand ist hoch, ggf. ist Schichtwasser in den oberen Bodenschichten zu erwarten.

Die höhergelegenen Bereiche sind in Bezug auf den Wasserhaushalt als nicht besonders sensibel einzustufen, hingegen die Bach-nahen Bereiche schon.

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

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Hanglage gut durchlüftet, allerdings von Gehölzbeständen umgeben. Die Grünlandflächen haben eine Funktion für die Kaltluftentstehung. Das Bearbeitungsgebiet liegt nicht im Bereich einer Luftaustauschbahn.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I-II (geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Um die Bestandsgebäude herum befinden sich eher wenig strukturreiche Gartenflächen mit erhaltenswertem Baumbestand. Die Wiesen sind überwiegend als eher artenarmes Grünland zu bezeichnen. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich wärmeliebende Hecken aus Bäumen (Eschen, Bergahorn) und Sträuchern (Weißdorn, Schlehe, Rosen). Der Graben wird von Gehölzsäumen begleitet, die sich teilweise in größere Bestände aufweiten. Sie sind großteils als naturnah zu beschreiben, es dominieren Eschen, gemischt mit Erle, Bergahorn, Birke, Zitterpappel und Eiche. Im unteren Bachabschnitt wurde das Gehölz auf einer Länge von etwa 70 m vor ca. 8 Jahren gerodet. Dort wächst junger Gehölzanflug auf.

Im Osten des Geltungsbereiches sind ebenfalls Gehölzbestände vorhanden. Hier dominieren allerdings Eichen und Birken. Der östliche Gehölzrand ist in der Biotopkartierung erfasst. Auch hier fanden im nordöstlichen Bereich auf einer Länge von ca. 80 m vor einigen Jahren Rodungen statt, die inzwischen durch Neupflanzungen von einzelnen Linden-Hochstämmen und aufkommendem jungem Aufwuchs von Linde, Bergahorn und Eschen abgelöst wurden.

Bezüglich des speziellen Artenschutzes wird auf Kapitel 6.1 verwiesen.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Intensiv genutztes/ gepflegtes Grünland oder Gartenflächen:

Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

Einzelgehölze, Gehölzsukzessionsflächen, Feldgehölze, Hecken, strukturreiche Gräben:

Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt in landschaftlicher Lage weit abgesetzt vom Ortszusammenhang. Nordwestlich des Gebietes befindet sich ein Waldbestand. Die Gehölzbestände im Randbereich des Planungsgebietes stellen wertvolle Strukturelemente der Landschaft dar. Der Binnenbereich selber ist von der nordwestlich vorbeiführenden Straße aus nur wenig einsehbar. Eine Einsicht aus der Ferne ist aufgrund der erhabenen Lage v.a. in Blickrichtung des beseitigten Baumbestandes aus südöstlichen Richtungen denkbar, aber wegen der rel. reich strukturierten Landschaft kaum möglich.

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt nicht unmittelbar an den Geltungsbereich an.

Insgesamt ist für den Bereich eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild festzustellen.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II-III (mittlere bis hohe Bedeutung für Landschaftsbild)

2.6 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet selber ist nicht für jedermann zugänglich und hat keine Bedeutung für die Erholung. Allerdings hat der Weg nordwestlich des Geltungsbereiches eine Bedeutung für die Naherholung im Dießener Umfeld.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich und in seinem unmittelbaren Einflussbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Die „abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit (\"St. Martin von Hädern\") mit zugehörigem Pestfriedhof“ befindet sich etwa 300 m nördlich des Geltungsbereiches.

3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Bebauungsplanung soll den Bestand einschließlich eines bereits genehmigten und im Bau befindlichen Gewächshauses festschreiben. Die restlichen Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen bzw. Anbauflächen für den Gartenbau und Gehölzflächen festgesetzt. Der Erhalt artenreicher Flurgehölze ist auch im Regionalplan als Ziel definiert.

Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:

- Erhalt der wertvollen Einzelbäume und der zusammenhängenden Gehölzstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Gewässerbegleitgehölze), naturnahe Entwicklung, natürliche Sukzession im Bereich erfolgter Rodungen
- Ausschluss von Bebauung außerhalb des eng umgrenzten Sondergebietes
- Die Festsetzungen zur Bebauung orientieren sich am Bestand
- Beschränkung der Zulässigkeit von Einzäunungen auf den bebauten Bereich

4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Die Festsetzung der Bestandsgebäude sowie des bereits genehmigten Gewächshauses, für das im Zuge der Baugenehmigung im Übrigen kein ökologischer Ausgleich gefordert wurde, ziehen keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich. Die restlichen Festsetzungen sichern den Bestand. Damit entfällt für die Planung die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung.

5. PRÜFUNG VON PLANUNGSAKTUALTERNATIVEN

Da der Planung bereits ein Rechtsstreit vorausging, bei dem die Zulässigkeit des Gewächshauses festgestellt wurde, standen Planungsalternativen nicht im Raum, sondern der Bebauungsplan stellt einen Nachvollzug des bereits geltenden Baurechtes dar.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

6.1 Spezieller Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung ist für die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Arten die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu untersuchen. Hierfür wird das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten geprüft und die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie betrachtet.

Der Bachlauf stellt im Verbund mit den Gehölzbeständen einen Lebensraumkomplex dar, der für diverse Tierarten von Bedeutung sein kann. Vorkommen von geschützten Tierarten (z.B. Laubfrosch oder Fledermäuse) sind hier nicht auszuschließen.

Im Hinblick auf die Vogelfauna sind Arten der strukturreichen Kulturlandschaft in dem Lebensraumkomplex zu erwarten.

Die Wiesenflächen sind nicht als potentielle Lebensräume geschützter Tier- und Pflanzenarten geeignet.

Zumal die Planung den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen enthält und keine, über die derzeitige Rechtslage hinausgehende Eingriffe vorsieht, besteht kein Konflikt mit den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

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).
Zumal die Planung keine Veränderungen im Geltungsbereich nach sich zieht, ist ein Monitoring verzichtbar.

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Sicherung der Bestandsbebauung einschließlich eines bereits genehmigten Gewächshauses, das sich bereits im Bau befindet. Darüber hinaus wird der Erhalt der Landschaftsbild-prägenden und ökologisch bedeutsamen Gehölzstrukturen festgesetzt, die zudem eine hohe Bedeutung für die Eingrünung der Bebauung haben. Im Bereich der festgesetzten landwirtschaftlichen Fläche ist auch die Nutzung als Anbaufläche des Gartenbaus zulässig. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist mit vorliegendem Bebauungsplan nicht zu erwarten.