

Gemeinde Bad Wiessee
Landkreis Miesbach
Außenbereichssatzung Hagngasse
Umweltbericht



Stand: Juli 2022

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
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

(Luftbild der Titelseite entnommen aus dem Bayernatlas)

1. EINLEITUNG

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

Der Planungsumgriff befindet sich in abgesetzter Lage südwestlich von Bad Wiessee und umfasst bereits bebautes Gebiet angrenzend an die Sportanlagen der Gemeinde. Der Geltungsbereich umfasst das Gebäude von TSV und Schützengesellschaft mit Gastronomie, sowie zwei mittlerweile leerstehende Wohngebäude des Kommunalunternehmens Bad Wiessee. Letztere sollen durch Neubauten ersetzt werden, die in Bezug auf die Belichtung und die Erschließungsflächen anders angeordnet werden sollen. Pkw-Stellplätze und die Erschließung des Sportplatzes sollen an den angrenzenden, stärker verschatteten Hangfuß im Westen gerückt werden, die Freiflächen der Wohngebäude orientieren sich stärker nach Süden und Osten. Das TSV-Gebäude wird als Bestand festgesetzt.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Der Regionalplan (Region Oberland) enthält speziell für das Planungsgebiet keine konkreten Aussagen. Es gelten die allgemeinen Ziele zum Bodenschutz und zur landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung.

Amtlich kartierte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Tegernsees und Umgebung“ LSG-00072.01. Nach § 1 Satz 2 der Schutzgebietsanordnung sind die im Schutzgebiet gelegenen geschlossenen Ortsteile und die im jeweiligen gültigen Wirtschaftsplan als bebaubar ausgewiesenen Flächen einschließlich der vom Bebauungsgebiet umschlossenen Grünflächen von den Beschränkungen der Anordnung ausgenommen.

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 dem Fachinformationssystem Naturschutz, dem Umweltatlas Bayern und aus einer Ortseinsicht verwendet. Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU.

2. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

Der Bearbeitungsbereich umfasst Wohnbauflächen und den Gebäudekomplex von TSV und Schützengesellschaft an der Hagngasse westlich angrenzend an die Sportanlagen. Nach Westen hin grenzt ein Hang an, der mit Wald und Wiesen bewachsen ist. Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

2.1 Schutzgut Boden

Für den Hangbereich ist in der Übersichtsbodenkarte vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Jungmoräne angegeben. Der bebaute Bereich liegt im Bereich vorherrschender Braunerde über Abschwemmmassen, ist jedoch umfangreich versiegelt und stark überprägt.

Bewertung gemäß Leitfaden: geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt

2.2 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein kleiner Bereich am Hangfuß an der Hagngasse ist als wassersensibler Bereich gemäß Umweltatlas Bayern ausgewiesen. Er korrespondiert mit dem Vorkommen von grundwasserbeeinflussten Böden entlang des Zeiselbachs in der Übersichtsbodenkarte. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Geltungsbereich keine relevanten Auswirkungen zu berücksichtigen sind.

Bewertung gemäß Leitfaden: mittlere Bedeutung für Naturhaushalt

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich einer Luftaustauschbahn. Besondere Klimafunktionen sind aufgrund der bestehenden Bebauung nicht festzustellen.

Bewertung gemäß Leitfaden: geringe Bedeutung für Naturhaushalt

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Die nicht versiegelten Flächen im Umfeld der Bebauung sind als strukturarme Gärten ausgebildet, angrenzend an das TSV-Gebäude befindet sich in Hanglage eine eher artenreiche Wiese. Nach oben hin schließt sich im südlichen Bereich ein lockerer Waldbestand aus vorwiegend Buchen, daneben Ulme, Vogelkirsche, Erle und Fichte an. Der Gehölzbestand am Hang westlich der Wohnbebauung ist bis auf eine einzelne Buche und eine junge Vogelkirsche auf den Stock gesetzt und teilweise ruderalisiert. Holunder und Rubus sind stärker vertreten.

Flächenbezogene Wertigkeit gemäß Biotopwertliste zur BayKompV:

P21	Privatgärten strukturarm	5 WP/ qm
G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8 WP/ qm
L242	Buchenwälder basenreicher Standorte	12 WP/ qm
B116	Gebüsche ruderaler Standorte	7 WP/ qm

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Es handelt sich um einen stark baulich geprägten Bereich in überwiegend landschaftlichem Umfeld. Der östlich angrenzende Sportplatz stellt eine Vorbelastung dar. Die Einsehbarkeit von der Landschaft ist aufgrund der Anlehnung an den Hang und nördlich angrenzende Gehölzbestände eingeschränkt. Die Lage im Landschaftsschutzgebiet begründet jedoch eine hohe Wertigkeit.

Bewertung gemäß Leitfaden: hohe Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild

2.6 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet selber hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung, jedoch für den Freizeitsport. Der Weg oberhalb des Geltungsbereiches dient als Wanderweg und weist eine entsprechende Frequentierung auf. Eine Vorbelastung des Gebietes durch Lärmimmissionen aus der Sportnutzung ist anzunehmen.

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

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Südlich außerhalb des Gebietes befindet sich am Wanderweg eine Kapelle aus dem Jahr 1900 ohne direkten Sichtbezug zur Bebauung.

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

3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Außenbereichssatzung soll der Ersatz der beiden bestehenden Wohngebäude mit geänderter Anordnung ermöglicht werden. Die Erschließung mit den Stellplätzen für das Wohnen wird an den Hangfuß gerückt, die Wohngebäude stärker nach Süden ausgerichtet und nach Osten gerückt.

Die Stellplatzanzahl wird sich gegenüber dem Bestand erhöhen, zudem wird die Zufahrt zum Sportareal vom Parkplatz des Wohnens getrennt. Insgesamt erhöht sich damit der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs. Der Parkplatz wird leicht in den Hang eingreifen, ansonsten werden sich die Gartenbereiche verkleinern.

Die Versiegelung führt zu einem Verlust von Lebensräumen, die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen, die Verminderung der Grundwasserneubildung sowie einen Eingriff in das Landschaftsbild.

4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Durch folgende Maßnahmen werden negative Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft verringert:

- Durchgrünung mit heimischen und standortgerechten Bäumen oder Obstbäumen
- Minimierung des Eingriffs in den Hang
- Festsetzungen zum Artenschutz (Beleuchtung, Abrissarbeiten, Einzäunung)

Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft:

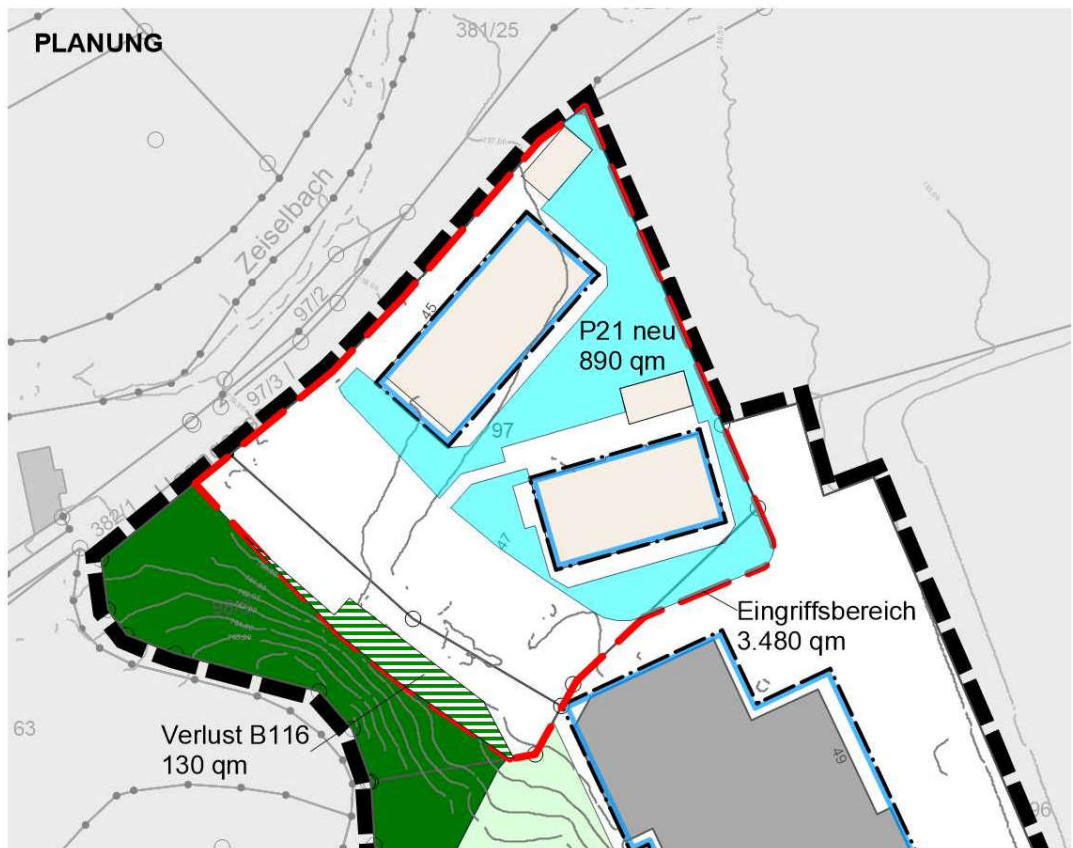
Der auszugleichende Eingriff umfasst die Differenz überbauter Flächen durch Wohngebäude, Nebenanlagen, Erschließung und Parkplätze gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand. Auf folgender Seite ist eine Darstellung der Flächenverhältnisse enthalten.

Aufgrund der umfangreichen Stellplätze und der Zufahrt Sportanlage ist eine Ermittlung über die GRZ nicht zielführend. Deswegen wird die Differenz an Grünflächen mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 versehen.

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Verlust Gebüsch B116	
7 WP x 130 qm x 1,0 =	910 WP
Verminderung Garten P21	
5 WP x 500qm x 1,0 =	2.500 WP
Summe Ausgleichsbedarf	3.410 WP

Der Ausgleich wird im Laufe des Verfahrens nachgewiesen.



5. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Aufgrund der mangelnden Sanierbarkeit der bestehenden Wohngebäude und des tatsächlich hohen Bedarfs an Sozialwohnungen gibt es zu einem Ersatz der Gebäude keine grundsätzliche Alternative. Die städtebaulichen Planungsüberlegungen zielen auf eine Optimierung der Grundstücksnutzung mit Blick auf die Belichtung der Wohngebäude.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Es ist zu prüfen, inwiefern die Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG in Bezug auf die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten vereinbar ist.

Es ist kaum Baumbestand vorhanden, Lebensraum für Vögel und Fledermäuse können jedoch auch die Altbauten bieten. Vor Abriss der Gebäude und Rodung ist der Bestand durch eine sachverständige Person zu untersuchen und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten in Abstimmung mit der UNB festzulegen.

Es wird eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt, sowie die Vermeidung von Barrieren und Fallen für Kleinsäuger und Amphibien/ Reptilien.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Konflikte mit dem Artenschutzrecht zu erwarten sind.

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).

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen fachlichen Begleitung der Abbrucharbeiten aus Gründen des Artenschutzes bleiben keine Prognoseunsicherheiten bestehen, so dass ein Monitoring entbehrlich ist.

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Satzung ermöglicht eine bauliche Weiterentwicklung des Areals im Bereich der bestehenden kommunalen Wohnungsbauten, die nicht mehr saniert werden können und durch Neubauten ersetzt werden sollen. Die städtebauliche Konzeption beabsichtigt eine bessere Belichtung der Wohngebäude und eine Trennung der Zufahrt zum Sportplatz vom Parkplatz Wohnen. Die Änderungen betreffen einen bereits bebauten Bereich mit strukturarmen Gärten sowie den unteren Bereich des Hangs, der mit Gebüsch bewachsen ist.

Die Planung zieht aufgrund einer höheren Versiegelung als im Bestand (größere Bebauung, mehr Parkplätze, gesonderte Erschließung für den Sportplatz) einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich, der außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden soll. Die Festlegung der Ausgleichsfläche erfolgt im Laufe des Verfahrens.