

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Siegertsbrunner Straße III“**

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

Umweltbericht



Dr. Schober

Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH

Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

Erarbeitet im Auftrag von:
Gemeinde Oberpframmern

Auftragnehmer:
Dr. Schober
Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH
Kammerhof 6
85354 Freising

Bearbeitung:
Dr. S. Schober
Dipl.-Ing. (FH) H.Chaline

Stand:
10.10.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	1
1.2	Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	1
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	1
2	Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung des Eingriffs	2
2.1	Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	2
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	3
2.3	Schutzgut Boden und Fläche	4
2.4	Schutzgut Wasser	6
2.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	7
2.6	Schutzgut Klima und Luft	9
2.7	Schutzgut Kultur- /Sachgüter	10
2.8	Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen	10
2.9	Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen	11
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	12
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
4.1	Eingriffsermittlung	13
4.2	Ausgleichsmaßnahmen	17
5	Artenschutz	19
6	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
7	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Oberpframmern plant am östlichen Ortsrand von Tal ein neues Baugelände auszuweisen, um den künftigen Wohnraumbedarf an einem sinnvollen Standort im Gemeindegebiet abzudecken.

Die Untersuchung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage von § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts. Inhaltlich wurde dabei den Vorgaben aus dem Anhang zum BauGB gefolgt.

Der Umweltbericht ermittelt und behandelt die wesentlichen Umweltbelange, die in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

Bestandsorientierte Aussagen wurden vor Ort in Form von Bestandserhebungen und Gutachten erhoben bzw. den übergeordneten Planungen (z.B. dem Flächennutzungsplan), den Fachplanungen sowie den Planungshilfen entnommen.

Die ausführliche Beschreibung der Lage des Planungsgebiets, der Ziele und des Planungskonzepts ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans umfasst ca. 2,1 ha.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Neuversiegelung von ca. 9.540 m² ermöglicht (Straßenflächen, Wohnbebauung und Nebengebäude / Nettobaufläche x 0,4). Zusätzlich sind Terrassen, Balkone, Treppenanlagen sowie Schwimmbäder und untergeordnete Vorbauten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen und Baulinien sind eingeschossige Gartenwohnhäuser (Tiny-Häuser) zulässig. Versiegelte vorhandene Straßenverkehrsfläche mit Grünfläche (Siegertsbrunner Straße) ist im Geltungsbereich mit 583 m² enthalten.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan Region 14 (München)

Lt. Regionalplan der Region 14 liegt die Gemeinde Oberpframmern sowie das Planungsgebiet weder im Bereich eines Regionalen Grünzuges noch innerhalb eines ausgewiesenen Vorranggebiets oder -bereichs.

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. In der geplanten Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde unter anderem für den Bereich des östlichen Ortsrandes von Oberpframmern als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Ebersberg (ABSP)

Das Vorhabengebiet liegt lt. ABSP im Bereich der westlichen Alt- und Jungmoränenböschung mit vorrangiger Schaffung eines Verbundsystems für Arten der Offenlandstandorte und zur Vernetzung von Magerrasen, Magerwiesen und Saumstrukturen frischer bis trockener Ausprägung, u.a. im Rahmen des ABSP-Umsetzungsprojektes „Neues Leben für die Altmoräne“.

Sonstige umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind nicht bekannt.

2 Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung des Eingriffs

2.1 Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Wirkungsbereich Lärm (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm)

Nördlich grenzt die Siegertsbrunner Straße an, eine untergeordnete Erschließungsstraße. Die Staatsstraße St2079 verläuft in ca. 300 m nördlicher Entfernung.

Westlich und südlich grenzt vorhandene Wohnbebauung (Ortsteil Tal), im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Norden befindet sich das Gewerbegebiet „Münchener Straße West“ in ca. 160 m Entfernung (Messung vom nördlichen Rand Wohnbebauung zum südlichen Rand des Gewerbes).

Sport- und Freizeitlärm oder sonstige Lärmeinwirkungen sind nicht vorhanden.

Erschütterungen, elektromagnetische Felder

Im Bereich des nördlich gelegenen Gewerbegebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung.

Erholung

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Flächen mit Erholungswert. Aktuell wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Im Westen verläuft angrenzend an das Planungsgebiet ein Fußweg, der die Siegertsbrunner Straße mit der Straße Am Stierberg verbindet.

Die nördlich angrenzende Siegertsbrunner Straße ist im BayernAtlas (geoportal.bayern.de) Teil des hier ausgewiesenen Radwegenetzes.

Der Hügel, der sich zwischen dem Hauptort Oberpframmern sowie dem Ortsteil Tal erstreckt, wird im Winter als Schlittenberg genutzt.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärm

Für das nördlich gelegene Gewerbegebiet „Münchener Straße West“ wurde ein immissionsschutzfachliches Lärmgutachten zum Bebauungsplan (Müller BBM GmbH, Bericht Nr. M131842/01 vom 05.05.2017) erstellt. Lt. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde ist aus dem Gutachten ersichtlich, dass im Plangebiet durch das bestehende Gewerbegebiet keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind, da das direkt westlich vom Plangebiet liegende Wohngebiet bereits als Immissionsort betrachtet wurde.

Die Immissionsbelastung durch Verkehrslärm aus der Siegertsbrunner Straße ist als gering einzuschätzen. Aufgrund des Abstands von 300 m zur St 2079 trägt auch die Staatsstraße nicht zu einer maßgeblichen Lärmbelastung im Planungsgebiet bei.

Es ist davon auszugehen, dass künftig durch den Einbau von Luft-Wärmepumpen Lärmbelastungen entstehen können. Es wird daher durch einen Hinweis im Text auf dieses Lärmproblem aufmerksam gemacht und der Einbau lärmarmen Geräte empfohlen.

Erschütterungen, elektromagnetische Felder

Zur vorhandenen 20 kV-Freileitung werden die erforderlichen Schutzabstände eingehalten, so dass auch hier keine negativen Auswirkungen entstehen.

Erholung

Die vorhandenen Radwegverbindung wird nicht beeinträchtigt. Die Nutzung des Schlittenberges ist auch weiterhin möglich.

2.1.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Auch gehen von dem geplanten Wohngebiet mit den dort üblich vorkommenden Lärmemissionen (z.B., Heckenschneiden, spielende Kinder, etc.) keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung aus.

2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
- Hinweis, dass beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten sind und auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten ist.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich bezogen auf den Naturhaushalt um geringwertige Flächen (intensiv genutzte Acker- und kleinflächig Grünlandfläche).

Wertvolle naturschutzfachlich relevante Pflanzenarten oder Strukturen kommen nicht vor. Bei den durchgeführten ornithologischen Kartierungen mit Schwerpunktbetrachtung bodenbrütende Vogelarten konnten im Bereich des Planungsgebietes keine Feldlerchen bzw. andere bodenbrütende Vogelarten nachgewiesen werden. Dies liegt darin begründet, dass diese Arten offenes Gelände als Brutraum nutzen und zu Vertikalstrukturen wie unter anderem Siedlungsflächen Abstand halten.

Aufgrund der intensiven Nutzungen kommt dem Gebiet keine hohe Bedeutung bzgl. der Biodiversität zu.

Innerhalb sowie im Nahbereich des Planungsgebietes befinden sich weder Biotop der amtl. Biotopkartierung Bayerns noch ausgewiesene Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Hofoldingen und Höhenkirchner Forst“ ca. 1,2 km westlich des geplanten Vorhabens. Beeinträchtigungen der geschützten Bereiche durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Die Ergebnisse für die europarechtlich geschützten Arten u.a. auch Vögel und Fledermäuse sind ausführlich unter Kapitel 5 aufgeführt.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung erfolgt ein Flächenverlust intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gehölzbestände oder sonstige wertvolle Strukturen sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund des eingeschränkten Lebensraumangebots kommt es zu keinen Eingriffen in Lebensbereiche europarechtlich geschützter oder sonstiger bedeutender Arten. Es erfolgt keine Zerschneidung bedeutender Verbundachsen.

Die künftige Wohnbebauung könnte eine zusätzliche Störung angrenzender Flächen bewirken. Da auch hier aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits aktuell keine schützenswerten Arten festgestellt wurden, kommt es dadurch nicht zu Beeinträchtigungen.

Baubedingt wird sich eine Belastung durch den Baustellenverkehr und -betrieb und dessen Auswirkungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Reize sowie Einträgen von Fremdstoffen (z. B. Staub) ergeben. Für eventuell vorkommende Brutvögel in angrenzenden Gehölzbereichen gibt es ausreichende Möglichkeiten während dieser Störungsphase auf andere Gebiete auszuweichen.

Mit der geplanten Durchgrünung und Pflanzung von Bäumen werden zusätzliche neue Habitatstrukturen und allgemeine Lebensraumangebote für verschiedenste Arten geschaffen.

2.2.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Aufgrund der geringen Naturnähe des Planungsgebietes aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie verbunden mit einer geringen Artenvielfalt der Fläche sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering einzustufen. Eine Beeinträchtigung geschützter Arten liegt nicht vor. Es sind daher keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzung zur Durchgrünung der privaten Baugrundstücke.
- Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der gemischten Verkehrsfläche.
- Festsetzung zur Bepflanzung öffentlicher Grünflächen.
- Festsetzung heimischer Baum- und Straucharten.

2.3 Schutzgut Boden und Fläche

2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Bodenfunktionen

Das Schutzgut Boden lässt sich anhand der Speicher- und Reglerfunktion, der biotischen Lebensraumfunktion und der natürlichen Ertragsfunktion sowie der Natürlichkeit und Seltenheit einstufen. Potenzielle Beeinträchtigungen entstehen durch Entwässerung, Schadstoffeintrag, Verdichtung und Flächenverlust durch Bodenversiegelung sowie Überbauung.

Im Plangebiet kommt gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern Maßstab 1:25.000 überwiegend der Bodentyp „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“ vor. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten handelt es sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit teilweise hoher Qualität. Die Ackerzahlen der überplanten Flächen liegen teilweise über den Durchschnittswerten der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Ebersberg.

Die Böden sind von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt, der natürliche Bodenaufbau daher nur teilweise gegeben.

Aktuell sind Bodenversiegelungen im Planungsgebiet nur im Bereich der Siegertsbrunner Straße vorhanden.

Schadstoffbelastung (Altlasten, Kampfmittel)

Über eventuelle Schadstoffbelastungen, Altlasten oder Kampfmittel liegen keine Kenntnisse vor. Die Flurstücke des Planungsgebietes sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) eine maximale Versiegelung von ca. 1 ha ermöglicht. Die geplante neue Erschließung (gemischte Verkehrsfläche) hat einen Anteil von ca. 0,37 ha an dieser Fläche. Bei dieser sind allerdings auch unversiegelte Teilflächen wie Pflanzinseln für Baumstandorte erhalten. Dieser Verlust an Boden stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dieses Schutzgutes dar, da sämtliche natürlichen Bodenfunktionen wie Biotopfunktion, Klimafunktion, Lebensraumfunktion sowie Regelung- und Speicherfunktion in diesen Bereichen verloren gehen. Insgesamt gehen im Bereich des Planungsgebietes fruchtbare Ackerböden (die Acker- bzw. Grünlandzahlen der überplanten Flächen liegen über den Durchschnittswerten der Acker- und Grünlandschätzung der Stadt München) und somit die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Produktion verloren.

Durch die notwendigen Baustelleneinrichtungsf lächen kann es zu zusätzlichen vorübergehenden Störungen der natürlichen Bodenfunktionen und zu Verdichtungen kommen.

Festgesetzte öffentliche Grünflächen, bei denen die natürlichen Bodenfunktionen mittelfristig wiederhergestellt werden können, sind auf einer Fläche von ca. 0,27 ha vorgesehen. Hinzu kommen die privaten Freiflächen im Umfeld der Gebäude.

Ein Vorkommen seltener und damit aus Sicht des Bodenschutzes wertvoller Böden ist nicht gegeben.

Der vorliegende geotechnische Bericht beschreibt den Untergrund des Planungsgebietes bestehend aus überwiegend Moränenablagerungen. Diese Kiese sind in der Regel als Baugrund gut geeignet. Gering vorkommende Sande und Schluffe im Westen des Gebiets müssen ggf. entweder nachverdichtet oder ausgetauscht werden.

Da in Moränengebieten grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist, ist eine Kellerabdichtung erforderlich. Eine Versickerung ist nur in den kiesigen Bereichen der Moräne möglich.

2.3.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung und den dafür vorgesehenen Gebäuden, Erschließungs-, Stellplatz- und sonstigen versiegelten Flächen gehen wichtige Bodenfunktionen wie unter anderem die Ertragsfähigkeit, das Retentionsvermögen und die Versickerungsleistung verloren.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen liegen die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden in einer mittleren Beeinträchtigungsintensität.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Kompakte und flächensparende Bauweise in hoher Baudichte und dadurch sparsamer Umgang mit Boden.
- Festsetzung, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über dem Geländeanschnitt wasserdicht ausgeführt werden.

- Bepflanzung und Begrünung aller nicht bebauten Flächen.
- Nutzung von unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers.
- Empfehlung von Zisternen mit zusätzlichem Rückhaltevolumen.
- getrennte Zwischenlagerung von humushaltigem Oberboden und Unterboden, Schutz vor Verdichtung.
- Wiederverwendung von anfallendem Oberboden möglichst in räumlicher Nähe.
- Beschränkung der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß.
- Vollständige Beseitigung der Baustelleneinrichtung.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Oberflächengewässer, Niederschlagswasser

Im und im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich keine Fließgewässer oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Niederschlagswasser wird aktuell verdunstet, nicht verdunstetes Niederschlagswasser versickert. Der sich südöstlich in ca. 350 M Entfernung nördlich der Straße „Am Stierberg“ befindliche Weiher (Biotop Nr.7936-0036-002) wird von der Planung nicht berührt.

Grundwasser, Trinkwasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete sind auch im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet Zorneding befindet sich ca. 500 m westlich.

Für das Schutzgut Wasser ist das Grundwasser von übergeordneter Bedeutung. Der Baugrund wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchungen an 6 Aufschlusspunkten bis zu einer Tiefe von 9 m erkundet. Es wurde kein Grundwasser angetroffen. Nach Information des WWA Rosenheim liegt das quartäre Grundwasser nach deren Erkenntnissen im Plangebiet in einer Tiefe von mehr als 40 m und die Deckschichten bestehen überwiegend aus Kies. Im Bereich der durchgängigen Moränenüberdeckung ist das Belastungsrisiko bezüglich möglicher Schadstoffeinträge gering.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ein Eingriff in das Grundwasser findet nicht statt. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist begrenzt.

Da in Moränengebieten grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser sowie vor Ort mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen ist, sind bei der Umsetzung der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zu berücksichtigen. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Am Ostrand des Geländes ist ein 30 cm hoher Wall geplant, damit das abfließende Oberflächenwasser der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche bei einem Starkregenereignis von der zukünftigen Wohnbebauung und von den bestehenden Grundstücken des Gebiets „Siegertsbrunner Straße“ umgeleitet und somit ferngehalten wird.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Sollten Lichtgräben für

höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bei der Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten ist ebenfalls darauf zu achten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist ein ausreichender Abstand vom tiefsten Punkt der Versickerungsanlage bis zur Oberfläche des Grundwasserspiegels maßgeblich für ihre Funktion. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes im Plangebiet ist ein ausreichend langer Sickerweg grundsätzlich gewährleistet. Es ist jedoch zu klären, ob die geplante Versickerungsschicht ausreichend wasseraufnahmefähig ist, da in Moränenablagerungen oftmals keine ausgedehnten durchlässigen Schichtpartien vorliegen. Die an den geplanten 8 Rigolenstandorten im Straßenbereich durchgeführten Bohrungen zeigten, dass sickerfähiger Boden an den Rigolenstandorten vorhanden ist.

Es ist geplant, das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder gedrosselt in die öffentliche Regenentwässerung einzuleiten. Es werden Zisternen mit zusätzlichem Rückhaltevolumen empfohlen.

2.4.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Mit den geplanten Maßnahmen können eventuelle negative Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden.

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Hinweis, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante zu legen.
- Hinweis, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über dem Geländeanschnitt wasserdicht ausgeführt werden.
- Wasserdichte Ausführung für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen.
- Geeignete Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten zur Vermeidung eines Eindringens von oberflächlich abfließendem Wasser.
- Möglichst Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen und private Zufahrten.
- Die einschlägigen Vorschriften wie Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Tal, einem Ortsteil der Gemeinde Oberpframmern. Das leicht hügelige Gelände steigt insgesamt vom Nordwesten nach Ost- /Südost an. Im Westen und Süden grenzt an das Planungsgebiet eine gut durchgrünte Reihenhaus- und Einfamilienhausbebauung an. Aktuell wird der Ortsrand geprägt durch einen älteren Gehölzbestand, der im Böschungsbereich

des bestehenden Fußweges verläuft sowie durch die vorhandenen Gehölze im Bereich der Privatgärten.

2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung geht ein Teil landwirtschaftlich genutzter Kulturlandschaft verloren. Durch die geplanten Bauflächen soll die westlich angrenzende Bebauung der Gebiete fortgeführt und sinnvoll ergänzt werden. Es entstehen überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser sowie im südlichen Bereich zwei Mehrfamilienhäuser. Die Höhe der Bebauung steigt von Norden nach Süden an. (max. Wandhöhen von 4,8 m bis 6,5 m). Insgesamt verschiebt sich mit Umsetzung der Planung der bisherige Ortsrand Richtung Osten. Die festgesetzte Dachneigung soll sich an die umliegende Bebauung anpassen und wird daher auf eine Neigung zwischen 25° und 33° festgesetzt. Die Vorgabe entspricht auch den angrenzenden Wohngebieten und lässt sich aus der Baugestaltungssatzung der Gemeinde ableiten.

Die randliche Eingrünung des Gebietes erfolgt über die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen. Im Norden entlang der Siegertsbrunner Straße wird diese mit einer Baumreihe bepflanzt. Die Grünfläche am östlichen Rand ist als Wall ausgebildet, die angrenzenden Gebäude liegen tiefer. Eine Begrünung der Fläche ist über die Festsetzung je angefangene 5 m² Fläche mindestens ein Gehölz zu pflanzen gesichert. Die geplante abschnittsweise Bepflanzung mit mindestens zwei-reihiger Strauchpflanzung und eingestreuten Kleinbäumen ergibt ein abwechslungsreiches neues Ortsrandbild im Übergang zur freien Landschaft.

Die Durchgrünung des Baugebietes selbst erfolgt zum einen im Bereich der gemischten Verkehrsfläche, für die eine Bepflanzung mit Bäumen festgesetzt wird, zum anderen im Bereich der Baugrundstücke über die Festsetzung, dass pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein groß- oder kleinkroniger Baum zu pflanzen ist.

Im Westen begleitet in weiten Teilen eine Böschung den außerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden gemeindlichen Fußweg. Diese ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Da hier eine Eingrünung nicht zwingend erforderlich ist, werden für diese Fläche keine Pflanzvorgaben gemacht.

2.5.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Begrünung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. Die Auswirkungen können über die geplanten öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindungen minimiert werden, so dass dadurch der künftige Ortsrand gut in das Landschaftsbild integriert wird.

2.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Ausweisung öffentlicher Grünflächen in den Randbereichen.
- Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie der gemischten Verkehrsfläche.
- Festsetzung der Höhenprofilierung der Bebauung.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Klima

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich fast ausschließlich Ackerflächen. Das Areal hat eine gewisse lokalklimatische Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Für die angrenzenden Siedlungsgebiete ist diese Funktion aufgrund ihrer Topographie jedoch nicht wirksam. Großklimatisch wirksame Vegetation oder Elemente wie z.B. Kaltluftabflussbahnen sind nicht vorhanden.

Luft

Die geplanten Wohnbauflächen liegen im Anschluss an Allgemeine Wohnbauflächen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld können Geruchsbelästigungen entstehen.

2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bedeutsame Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Durch die mit der Umnutzung einhergehende Änderung der Oberflächeneigenschaften (Versiegelung, Bebauung usw.) ändert sich u. a. der Wärme- und Feuchtehaushalt der überplanten Fläche. Durch die geplante Flächenversiegelung geht die temperatenausgleichende Wirkung der ehemals offenen Feldfluren verloren. Die ausgleichende klimatische Wirkung bleibt im Bereich der angrenzenden Grünzäsur zwischen den beiden Ortsteilen erhalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich, wenn überhaupt nur geringe Auswirkungen auf das lokale Klima ergeben.

Luftschadstoffe aus Anlagen werden auch nicht entstehen, mit Geruchsbelästigungen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung muss gerechnet werden.

Globales Klima

Bei den Auswirkungen auf das globale Klima sind vor allem Veränderungen von Böden und Vegetation zu betrachten. Eine besondere Relevanz haben dabei Flächen mit einer hohen Klimaschutzfunktion, also Wälder, extensiv bewirtschaftete Standorte sowie generell Moorböden und feuchte bis nasse Mineralböden (Böden mit gleichzeitig hohem Grundwasserstand, typischerweise Gleye oder Pseudogleye). Im Planungsgebiet kommen keine Böden mit besonders hochwertigen Funktionsausprägungen und klimaschutzrelevanter Bodenfunktion vor. Ebenfalls kommen keine besonders hochwertigen Funktionsausprägungen von Vegetationskomplexen oder Biotopen (z.B. Wälder, Gehölzbestände, extensiv genutztes Grünland, Feucht- und Nassgrünland) vor. Das Gebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen, die sich über die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung ergeben, positive Effekte auch im Sinne des Klimaschutzes entstehen.

Verkehrsbedingte Emissionen entstehen durch den zusätzlichen Verkehr der geplanten Straßen. Unvermeidbar ist nach aktuellem Stand der Technik der Ausstoß des klimawirksamen Gases Kohlen(stoff)dioxid (CO₂) sowie in geringen Mengen Lachgas (N₂O), und Methan (CH₄).

Klimaschädliche Emissionen entstehen bei der Herstellung von Baustoffen für die künftigen Gebäude in der Bauwirtschaft.

2.6.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben ist allenfalls mit negativen Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

2.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf kompakte Bauformen und einer Minimierung der Versiegelung.
- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen des Wohngebiets und der privaten und öffentlichen Grünfläche.

2.7 Schutzgut Kultur- /Sachgüter

2.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Gemäß GeoportalBayern befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich sowie näheren Umfeld des Bebauungsplanes.

2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Sollten wider Erwarten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, sind diese der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2.7.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

2.7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Nicht erforderlich

2.8 Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen

Die Planung erweitert den bestehenden Siedlungsbereich um weitere Wohnnutzungen sowie sonstige im Wohnumfeld übliche und verträgliche Nutzungen. Besondere Gefährdungspotentiale können insbesondere durch Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Seveso-II-Richtlinie), sowie durch natürliche Umweltgefahren wie hochwassergefährdete Wasserläufe ausgehen.

Nach Mitteilung der Unteren Immissionsschutzbehörde ist im Umkreis von 1,5 km zu dem geplanten Vorhaben kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Hochwassergefährdete Wasserläufe befinden sich nicht im Umfeld bzw. Einzugsbereich des Planungsgebiets.

Der Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser wird durch entsprechende Festsetzungen entgegengewirkt sowie ist diese im Bauvollzug zu beachten.

Es bestehen daher keine Risiken wie schweren Unfällen und Katastrophen, die Menschen oder die Umwelt gefährden können.

2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen können sich aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben, wobei aufgrund der Topographie mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen ist. Es sind ausreichend Flächen für die Versickerung vorzusehen, sodass sich durch die geplante Versiegelung und den baulichen Eingriff keine höheren Belastungen außerhalb des Plangebietes ergeben.

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine weiteren abwägungsrelevanten Aspekte.

3 **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung mit dem damit verbundenen eingeschränkten Lebensraumangebot für Tiere und Pflanzen weitergeführt.

Die damit verbundenen Stoffeinträge aufgrund von Dünger- und Pestizideinsatz würden fortgeführt. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser würden sich voraussichtlich nicht ergeben.

Die mit der Nutzung verbundenen Bodenfunktionen würden erhalten bleiben.

Anfallende Niederschläge würden weiterhin verdunsten sowie im Boden versickern.

Eine Erholungsnutzung wäre nicht gegeben.

Die temperaturnausgleichende Wirkung der offenen Feldfluren bliebe bestehen.

Vorhandene Lärmeinwirkungen würden sich in ihrem jetzigen Zustand weiterhin auf die Umgebung auswirken.

Der freie Landschaftsbereich zwischen Oberpframmern und dem Ortsteil Tal würde in seinen jetzigen Ausmaßen bestehen bleiben.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, (2021), ermittelt.

4.1 Eingriffsermittlung

4.1.1 Erfassen und Bewerten des Zustandes von Natur und Landschaft

Die qualifizierte Bestandserfassung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte insbesondere anhand eigener Erhebungen (im Jahr 2023). Darüber hinaus wurden amtliche Fachdaten (insb. Amtliche Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm) ausgewertet.

Die flächige Bestandserfassung in ihren Merkmalen und Ausprägungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgte entsprechend der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV, LfU, 2014) in Biotop- und Nutzungstypen (=BNT-Typen). Der jeweilige naturschutzfachliche Wert der einzelnen BNT-Typen wird dabei in Wertpunkten bemessen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die innerhalb des Geltungsbereiches erfassten BNT-Typen zusammengestellt:

Tab. 1: Zusammenstellung der BNT-Typen innerhalb des Geltungsbereiches

BNT Code	BNT Bezeichnung	Wert in Wertpunkten (WP) gem. Biotopwertliste	Bewertung in Wertpunkten (WP) gem. Leitfaden zur Eingriffsermittlung *	Flächengröße
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	3	1,68 ha
G11	Intensivgrünland	3	3	0,37 ha
V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	0	0	0,05 ha

* Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt gem. dem Leitfaden pauschal für

- BNT-Typen **ohne** naturschutzfachliche Bedeutung mit **0 WP**
- BNT-Typen mit einer **geringen** naturschutzfachlichen Bedeutung (1-5 WP gem. Biotopwertliste der BayKompV) pauschal mit **3 WP**
- BNT-Typen mit einer **mittleren** naturschutzfachlichen Bedeutung (6-10 WP gem. Biotopwertliste der BayKompV) pauschal mit **8 WP**
- BNT-Typen mit einer **hohen** naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den Wertpunkten gem. Biotopwertliste bewertet und damit mit **11-15 WP**

4.1.2 Darstellung der Eingriffe und Ermittlung der Eingriffsschwere

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung, und damit der Grundflächenzahl (GRZ), abgeleitet werden.

Bei Eingriffen in Bestandstypen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung sind die Wertpunkte des Bestandstyps unmittelbar anzuwenden (gem. BayKompV) und der Eingriffsfaktor ist pauschal mit 1 anzusetzen. Solche Eingriffe sind im vorliegenden Fall nicht vorhanden.

Bei Eingriffsflächen außerhalb von Baugebieten zu denen keine GRZ vorliegt (z.B. Verkehrsflächen) ist die Eingriffsschwere verbal-argumentativ herzuleiten und analog einer GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 bis 1,0 zu bilanzieren. Verkehrsflächen ohne Begrünung werden in der Regel mit dem Beeinträchtigungsfaktor 1 bewertet. Werden Maßnahmen zur Eingrünung vorgesehen, kann davon abgewichen werden.

Für die gemischte Verkehrsfläche sieht die Straßenplanung im Bereich der geplanten und festgesetzten Baumpflanzungen kleinere öffentliche Grünflächen vor. Die geplanten Stellplätze werden mit Betonpflaster mit Rasenfugen befestigt. Aufgrund dieser Begrünungsmaßnahmen wird für den Straßenbereich der Faktor auf 0,8 reduziert.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, da diese als überwiegend unversiegelt Grünflächen mit Pflanzungen hergestellt werden und im Vergleich zur vorherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung darstellen. Nicht berücksichtigt werden müssen außerdem Flächen ohne Nutzungsänderung (versiegelte Flächen, die auch künftig versiegelt bleiben, Siegertsbrunner Straße mit begleitendem Geh- und Radweg sowie dazwischenliegender Grünstreifen).

Für die einzelnen Teilbereiche erfolgt die untenstehende Einstufung der Eingriffsschwere:

Tab. 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Teilbereich	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor
Baugebiete A, B, C	0,4
Gemischte Verkehrsfläche	0,8
Gehwege	1,0
Öffentl. Grünflächen	0



Abb. 1: angewendete Beeinträchtigungsfaktoren

Luftbild:
<https://geoportal.bayern.de/Bayernatlas>, unmaßstäblich

4.1.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich, gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung gemäß der nachfolgenden Matrix

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	-	Planungsfaktor
-------------------------	---	------------------------	---	--	---	---	---	-----------------------

Abb. 2: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Quelle: Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, StMUV, 2021

Planungsfaktor

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf reduziert werden, sofern durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die zu erwartenden Beeinträchtigungen verringert werden. Es kann dabei eine Reduzierung um einen Planungsfaktor von bis zu 20 % erfolgen. Im Falle des gegenständlichen Planes können folgende der im Leitfaden aufgeführten anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen angerechnet werden:

- Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz

- Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von standortgerechten Bäumen pro Grundstücksfläche
- Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Festsetzung für Stellflächen und private Zufahrten)

Für diese Maßnahmen kann ein Planungsfaktor von 5% festgelegt werden (Umsetzung von 4 der insgesamt 12 aufgeführten Maßnahmen).

Tab. 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Teilbereich	BNT-Code	BNT-Bezeichnung	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Fläche (m ²)	Ausgleichsbedarf (WP)
Baugebiet	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	3	0,4	14.527	17.432
Gemischte Verkehrsfläche	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	3	0,8	3.557	8.537
Gehweg	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	3	1	164	492
Öffentl. Grünfläche	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	3	0	2.693	0
Zwischensumme Ausgleichsbedarf						26.461
abzüglich Planungsfaktor 5%						1.323
Summe Ausgleichsbedarf						25.138

Der ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt noch **25.138 Wertpunkte**.

Ergänzender Kompensationsbedarf

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung wird im Regelfall davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Die verbal-argumentative Ableitung von ergänzendem Kompensationsbedarf ist dann angezeigt, wenn Ausgangsbedingungen vorliegen, die nicht über den Regelfall mit abgedeckt sind, wie z. B. seltene Böden oder besondere Biotopvernetzungsstrukturen.

Im gegenständlichen Fall sind keine Schutzgutausprägungen erkennbar, die einer über den Regelfall hinaus gehenden Betrachtung bedürfen. Im Hinblick auf das

Schutzgut Boden sind keine besonders seltenen oder schützenswerten Bodentypen innerhalb des Geltungsbereiches betroffen. Es können auch weiterhin keine Funktionen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen abgeleitet werden, die nicht über die Bestandsbewertung abgedeckt wären. Wuchsräume von seltenen Pflanzen oder Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten, besonders planungsrelevanten Arten (z. B. seltene Heuschreckenarten) gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Auch im Hinblick auf das Landschaftsbild sind keine derart herausragenden Qualitäten erkennbar, so dass auch hier kein zusätzlicher Kompensationsbedarf festgestellt wird.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für Ausgleichsmaßnahmen steht eine Teilfläche der Flur-Nr. 311 Gemarkung Oberpframmern zur Verfügung. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde Oberpframmern. Für die gesamte Fläche wurde ein Herstellungs- Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt, in dem die geplanten Maßnahmen sowie die dauerhafte Pflege der Fläche beschrieben ist. Der verbleibende Flächenanteil soll als Ökokontofläche von der Gemeinde genutzt werden.

Tab. 4: Ermittlung des Kompensationsumfangs

Ausgangszustand						
BNT-Code	BNT-Bezeichnung	WP				
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2				
Zielzustand						
BNT-Code	BNT-Bezeichnung	WP	time lag	Fläche (m ²)	Aufwertung	WP Aufwertung
W12-WX00BK	Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	10	-	2.161	8	17.288
K132-	Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	8	-	886	6	5.316
G214-GX00BK	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	-	423	6	2.538
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Wertpunkten gesamt						25.142

Die vorliegend geplante Ausgleichsfläche hat eine Flächengröße von ca. 2,4 ha. liegt gem. der Übersichtsbodenkarte von Bayern im Bereich von vorherrschend Braunerden aus kiesführendem Lehm bis Lehmton über (tiefer) carbonatischer, kristallinreicher, schluffig-kiesiger bis lehmig-kiesiger Jungmoräne. Gemäß der Bodenschätzungskarte liegt auf der Fläche im westlichen Teilbereich eine Ackerzahl von 46, im Osten von 38 vor. Somit liegen diese Zahlen unter dem Durchschnitt vom Landkreis Ebersberg mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 49. Die Fläche ist daher unter Beachtung der sonstigen Regelungen der BayKompV grundsätzlich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet.

Im Ausgangszustand handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese, die von einzelnen Strauchgruppen gesäumt wird. Vor dem angrenzenden Waldrand soll ein gestufter Waldmantel entwickelt werden, der in einen Krautsaum übergeht.

Der erforderliche Flächenanteil beträgt 3.470 m². Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen kann der erforderliche Kompensationsbedarf von 25.138 Wertpunkten nachgewiesen werden.

Die Lage des Flächenanteils der Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan im Bereich der Flur-Nr. 311 ist nachfolgend dargestellt. Details zur Entwicklung und Pflege der Fläche kann dem Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept für die Gesamtfläche entnommen werden, das Teil der Antragsunterlagen ist.

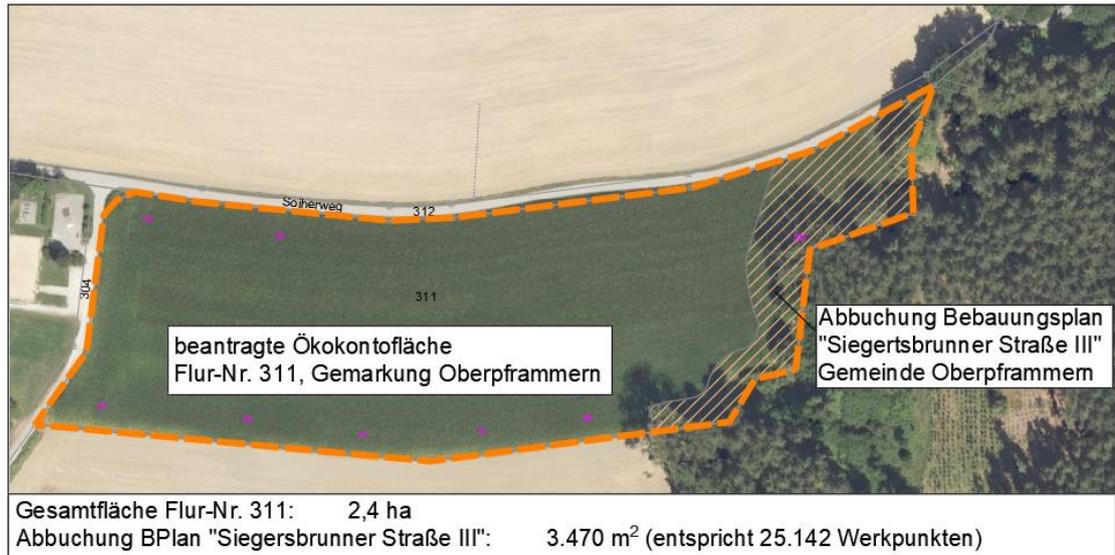


Abb. 3: Lageplan der Ökokontofläche mit Darstellung der Abbuchung für den BPlan „Siegersbrunner Straße III“

5 Artenschutz

Das strukturarme Untersuchungsgebiet selbst (intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche ohne Heckenstrukturen) und die angrenzenden Bereiche unterliegen den für Siedlungen typischen Einflüssen (Lärm und Licht aus angrenzender Bebauung und Straßen) und erwies sich erwartungsgemäß aufgrund fehlender Strukturen als artenarm. Im Rahmen der durchgeführten ornithologischen Kartierungen mit Schwerpunktbetrachtung bodenbrütende Vogelarten (4 Begehungen zwischen März und Juni im Jahr 2020) konnten im Bereich des Planungsgebietes keine Feldlerchen bzw. andere bodenbrütende Vogelarten nachgewiesen werden. Dies liegt darin begründet, dass diese Arten offenes Gelände als Brutraum nutzen und zu Vertikalstrukturen wie unter anderem Siedlungsflächen Abstand halten. Die Fläche wurde lediglich zur Nahrungssuche genutzt. Es wurden im März und April Rabenkrähen und Bachstelzen nahrungssuchend beobachtet. Im Mai nutzten auch Amsel, Hausrotschwanz und Grünfink die Fläche als Nahrungshabitat.

Im Rahmen der Kartierungen wurde außerdem auf Vorkommen von weiteren geschützten Tierarten insbesondere Tagfalter und mögliche Habitate von Amphibien, Zauneidechsen und Fledermäusen geachtet. Im Bereich des Planungsgebietes konnten keine weiteren Arten nachgewiesen werden.

Ein Vorkommen und eine Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Bebauungsplangebiet bietet für Pflanzenarten, die unter dem besonderen Rechtsschutz der EU stehen, weil sie selten und schützenswert sind (Anhang IV FFH), keine geeigneten Wuchsmöglichkeiten. Sonstige Pflanzenarten, für die besondere Maßnahmen zu deren Schutz oder Erhalt erforderlich sind, wurden ebenfalls nicht gefunden.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP beabsichtigt die Gemeinde die künftige, langfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde an geeigneten Standorten aufzuzeigen, um die Umsetzung einer langfristigen Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten umzusetzen.

Hierbei wird besonderer Wert auf eine Entwicklung der Baulandausweisungen gelegt, die sich innerhalb vorhandener geeigneter Siedlungsstrukturen und in direkter Anbindung an diese befindet. Dadurch sind ein sparsamer und verantwortungsvoller Umgang mit Freiflächen und der Erhalt ihrer zusammenhängenden und ökologisch vernetzten Großflächigkeit gesichert.

Bei der Wohngebietsausweisung östlich des Ortsteils Tal wurde außerdem besonderer Wert daraufgelegt, ein Zusammenwachsen mit dem Hauptort Oberpframmern und somit das Entstehen eines kompakten Bebauungsriegels, der sich bis zum südwestlichen Waldrand erstrecken würde, zu verhindern. Zwischen den beiden Ortsteilen wird eine großzügigen Grünstreifen geschaffen, deren Verlauf nach ortsplannerischen, topographischen und klimatischen Gesichtspunkten festgelegt wurde.

Aufgrund dieser intensiven Vorplanungen, die das vorliegende Baugebiet als geeigneten Standort für eine Siedlungsentwicklung ausweisen, bestehen keine Standortalternativen für ein zusammenhängendes Entwicklungsgebiet in diesem Bereich.

7 **Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung / für diesen Umweltbericht war ausreichend.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- Geoportal.bayern.de (Bayernatlas)
- UmweltAtlas Bayern (Geologie, Boden, Wasser)
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ebersberg
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberpframmern, Stand 1985, Landschaftsplan, Stand 1996
- Regionalplan Region München
- Geotechnischer Bericht (Stand 15.09.2022), gbm, Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH, Baugrundinstitut, Feldkirchen)
- Bericht über die ornithologische Kartierung einzelner Flächen in der Gemeinde Oberpframmern (Durchführung Juni 2021, Nikola Bichler & Josef Bichler GbR, Pittenhart)

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Oberpframmern beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) am östlichen Ortsrand von Tal. Der Bebauungsplanumgriff umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

Der Geltungsbereich umfasst intensiv landwirtschaftlich als Acker und kleinflächig als Grünland genutzte Flächen. Wertvolle naturschutzfachlich relevante Pflanzenarten oder Strukturen kommen nicht vor.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft sowie Wasser sind als gering zu bezeichnen.

Durch die geplante Bebauung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) eine maximale Versiegelung von ca. 0,58 ha ermöglicht. Die geplante neue Erschließung (gemischte Verkehrsfläche mit Pflanzinseln) umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha. Dieser Verlust an Boden stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dieses Schutzgutes dar, da sämtliche natürlichen Bodenfunktionen wie Biotopfunktion, Klimafunktion, Lebensraumfunktion sowie Regelung- und Speicherfunktion in diesen Bereichen verloren gehen.

Die geplanten Bauflächen sollen die westlich angrenzende Bebauung fortführen und sinnvoll ergänzen. Dadurch verschiebt sich mit Umsetzung der Planung der bisherige Ortsrand Richtung Osten. Die Auswirkungen können über die geplanten öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindungen minimiert werden, so dass dadurch der künftige Ortsrand gut in das Landschaftsbild integriert wird.

Kultur- und Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, (2021), ermittelt.

Die Berechnung ergibt ein Ausgleichserfordernis von 25.138 Wertpunkten. Der Nachweis erfolgt auf einer Teilfläche der als Ökokonto geplanten Flur-Nr. 311, Gemarkung Oberpframmern. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde.

Im Rahmen einer faunistischen Kartierung wurde das Untersuchungsgebiet auf mögliche Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) geprüft. Das strukturarme Untersuchungsgebiet selbst und die angrenzenden Bereiche unterliegen den für Siedlungen typischen Einflüssen (Lärm und Licht aus angrenzender Bebauung und Straßen, diverse Nutzungen durch Menschen und ihre Haustiere) und erweist sich aufgrund fehlender Strukturen als artenarm. Im Bereich des Planungsgebietes konnten keine Feldlerchen bzw. andere bodenbrütende Vogelarten nachgewiesen werden. Dies liegt darin begründet, dass diese Arten offenes Gelände als Brutraum nutzen und zu Vertikalstrukturen wie unter anderem Siedlungsflächen Abstand halten. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 1 wurde die Notwendigkeit der Planung betrachtet und die innerörtlichen Alternativen überprüft. Standortalternativen ergaben sich in diesem Zusammenhang nicht.

Fazit

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Siegertsbrunner Straße III“ bei Mitberachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.