

Gemeinde Lenggries

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

Bebauungsplan Nr. 41 „Kirchsteinstraße-Gebirgsjägerstraße“

Umweltbericht



Stand: Oktober 2023,
red. geändert Februar 2025

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2 82362 weilheim/obb
t 0881-9010074 vogl@vk-landschaft.de

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 Schutzgut Fläche
 - 2.9 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

Titelbild: Luftbild Bayernatlas aus dem Jahr 2022

1. EINLEITUNG

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

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von 5.842 qm liegt im westlichen Randbereich von Lenggries am nördlichen Ende der mit Wohnbebauung gesäumten Kirchsteinstraße. Nach Norden grenzt landwirtschaftliches Grünland an und mit einem Abstand von 50-60 m die Wohnbebauung entlang der Gebirgsjägerstraße. Das Gebiet liegt im Bereich einer Hochterrasse der Isar, und ist westlich und östlich von baumbewachsenen Terrassenkanten gesäumt.

Der Geltungsbereich ist in der südlichen Hälfte bereits bebaut, teilweise mit Altbestand, im westlichen Bereich durch einen 2022 gebauten Dreispänner, der im Vorfeld des Bebauungsplanes genehmigt wurde. Die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches ist derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Geltungsbereich wird einerseits der Baubestand mit Erweiterungsmöglichkeit für den Altbestand festgesetzt, darüber hinaus eine weitere Baureihe mit einem Mehrparteienhaus, einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus. Die Erschließung ist so konzipiert, dass eine Erweiterung nach Norden mit Verbindung der Kirchsteinstraße und der Gebirgsjägerstraße möglich ist.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche mit einer Grünverbindung in Ost-West-Richtung dargestellt.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Im Regionalplan Oberland (Region 17) ist der Geltungsbereich als Teil der Siedlungsfläche dargestellt. Es gelten die allgemeinen Ziele zum Bodenschutz und zur landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung.

Schutzgebiete gemäß Abschnitt 1 Bundesnaturschutzgesetz sind durch die Planung nicht betroffen.

Die beiden Feldgehölze entlang der Terrassenkanten östlich und westlich des Geltungsbereiches sind teilweise in der Biotopkartierung erfasst. Die Abgrenzung im Osten ist jedoch gegenüber der tatsächlichen Lage des Gehölzes verschoben und liegt innerhalb des Geltungsbereiches. In der Bestandsdarstellung in Kapitel 2 ist die Lage nach amtlicher Kartierung sowie der korrigierte Verlauf entsprechend des tatsächlichen Bestandes dargestellt.

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 Umweltatlas Bayern, dem Bayernatlas, dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz und die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet.

Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verbal-argumentativ bzw. nach Biotopwertliste der BayKompV für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN



2.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt im Bereich von spätwürmzeitlichen bis holozänen Flussschottern. Darüber hat sich fast ausschließlich (Para-) Rendzina und Braunerde – (Para-) Rendzina entwickelt. Es handelt sich um Böden mittlerer Entwicklungstiefe mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit und geringer Sorptionsfähigkeit bzw. sehr geringem Filtervermögen.

Die Bedeutung des Bodens als Lebensraum für besondere Biotope ist mäßig.

Die Ertragsfunktion der Böden ist auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten leicht unterdurchschnittlich (Bezug: Mittelwert Grünlandzahl des Landkreises).

Die Böden sind durch die Nutzung anthropogen überprägt.

Bereits versiegelte Flächen können keine oder keine nennenswerten Bodenfunktionen mehr erfüllen.

Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Bestand in den unversiegelten Bereichen von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung:

Die Planung zieht eine teilweise Versiegelung mit Bauwerken und Erschließungsflächen nach sich. In diesen Bereichen werden die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. In verbleibenden Grünflächen wird der Bodenaufbau im Zuge der Baumaßnahmen teilweise gestört werden, jedoch werden dauerhaft die Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind mittel.

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist eher hoch. Das Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen ist aufgrund der durchlässigen Böden mit geringer Filterfunktion grundsätzlich erhöht, allerdings durch den Grundwasserflurabstand relativiert. Versiegelte Flächen haben keine Funktion für die Grundwasserneubildung. Das Schutzgut Wasser ist im Geltungsbereich von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung

Aufgrund des tief liegenden Grundwassers sind direkte Eingriffe durch die Baukörper in den Grundwasserkörper auszuschließen. Von einem erhöhten Risiko für Schadstoffeinträge bei Umsetzung der Planung ist nicht auszugehen.

Die Überbauung und Versiegelung wird sich eher ungünstig auf die Grundwasserneubildung auswirken, auch wenn unverschmutztes Niederschlagswasser im Gebiet versickert werden soll.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als gering eingeschätzt.

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Landwirtschaftliche Flächen haben eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, allerdings liegt das Planungsgebiet nicht im Bereich einer kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahn. Teile des Geltungsbereiches sind bereits bebaut und versiegelt ohne nennenswerte Klimafunktionen. Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Klima/ Luft eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen der Planung

Die geplante Bebauung und Flächenversiegelung im Planungsgebiet wird sich auf das Schutzgut durch stärkere Aufheizung und geringeren Temperatur- und Feuchteausgleich auswirken.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als gering bewertet.

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Der bereits bebaute Teil des Geltungsbereiches weist strukturarme bis strukturreiche Gärten auf. Weil hier keine oder nicht wesentliche Eingriffe zu erwarten sind, werden diese Grundstücke in der Ausgleichsflächenermittlung nicht berücksichtigt.

Der bisher unbebaute Teil unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung.

Einstufung der Vegetationseinheiten gemäß Biotopwertliste zur BayKompV und Wertigkeit:

| | | |
|-----|------------------|----------|
| G11 | Intensivgrünland | 3 WP/ qm |
|-----|------------------|----------|

Zum speziellen Artenschutz wird auf das Kapitel 6.1 verwiesen.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Planung wird eine Überbauung geringwertiger Lebensräume nach sich ziehen.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung und Straßenraumbegrünung stellen eine Minimierung des Eingriffs dar.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der unbebaute Anteil des Planungsgebiets ist Teil einer größeren Baulücke, an die nördlich und südlich Wohnbebauung angrenzt. Ihre östlichen und westlichen Ränder werden durch lineare Gehölzbestände an Geländestufen geprägt. Der Altbestand der Bebauung weist eine gute Eingrünung auf, die neue Bebauung im Südwesten des Gebietes ist hingegen nicht eingegrünt. Dem Planungsgebiet wird aufgrund der prägenden landschaftlichen Strukturen insgesamt eine mittlere Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild zugesprochen.



Blick von Nordwesten auf den Geltungsbereich



Blick nach Norden zur Bebauung an der Gebirgsjägerstraße



Blick auf das Feldgehölz westlich des Geltungsbereiches

Auswirkungen der Planung

Durch die Erweiterung des Wohngebietes wird der Landschaftsraum entsprechend geschmälert. Die Einsehbarkeit ist jedoch nur aus dem Nahbereich gegeben. Durch die bestehende Bebauung ist eine Vorbelastung gegeben.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild werden insgesamt als gering bewertet.

2.6 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich hat keine Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung

Es sind keine nennenswerte Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch festzustellen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bekannte Boden- oder Baudenkmäler sind weder im Geltungsbereich, noch in seinem Umfeld vorhanden.

Auswirkungen der Planung auf denkmalpflegerische Belange sind voraussichtlich nicht zu berücksichtigen.

2.8 Schutzgut Fläche

Im Bestand beinhaltet der Geltungsbereich mit insgesamt 5.842 qm folgende anteilige Flächennutzungen:

| | |
|---|----------|
| Landwirtschaftliche Flächen | 2.829 qm |
| Wohnbauflächen | 2.682 qm |
| Verkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün | 331 qm |

Die Planung wird zu folgenden anteiligen Flächennutzungen führen:

| | |
|---|----------|
| Wohnbauflächen | 4.676 qm |
| Verkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün | 972 qm |
| Private Grünfläche/ Ausgleichsfläche | 194 qm |

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen werden im Wesentlichen durch Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung) hervorgerufen. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere und Klima (Klein- und Lokalklima) ausgelöst. Besondere Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht festzustellen.

3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG D. PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen beibehalten, und damit zu einem Erhalt der vorhandenen Lebensräume führen. Für alle Schutzgüter bliebe der Status quo erhalten.

4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, tragen zur Minimierung des Eingriffs durch die Planung bei:

- Durchgrünung der Baugrundstücke mit Bäumen
- Baumpflanzungen im Straßenraum
- Versickerung Niederschlagswasser

4.2 Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen

Ermittlung Ausgleichsbedarf:

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird die flächenbezogene Bewertung des Bestandes im Folgenden mit dem Eingriff überlagert. Bereits bebaute Grundstücke und bestehende versiegelte Flächen bleiben unberücksichtigt. Indikator für die Eingriffsschwere ist die Grundflächenzahl.

| Beschreibung | Fläche (m ²) | Bewertung (WP)* | GRZ/Eingriffsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
|--------------|--------------------------|-----------------|---------------------|-----------------------|
| Grünland G11 | 2.829 | 3 | 0,30 | 2.546 |
| Summe | | | | 2.546 |



Abbildung: Überlagerung Bestandsbewertung und Eingriffsfläche (maßstabslos)

Folgende Minimierungsmaßnahmen können für eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfes in Form des Planungsfaktors angerechnet werden:

- Straßenraumbegrünung

Hierfür können 5 % Abschlag angerechnet werden.

Es ergibt sich somit ein tatsächlicher Ausgleichsbedarf von **2.419 Wertpunkten**.

Es ist davon auszugehen, dass der ermittelte Ausgleichsbedarf auch die weiteren, nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter abbilden kann.

Zumal keine besonderen Betroffenheiten bei den Schutzgütern festzustellen sind, sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

- Entwicklung eines Waldrandes innerhalb des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 1.872 (Teilfläche), Gemarkung Lenggries, Fläche 150 qm
Derzeitiger Bestand: Grünland G11 (3 Wertpunkte)
Entwicklungsziel: Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte W12 (9 Wertpunkte)
Aufwertung: **900 Wertpunkte**

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen, sie werden im weiteren Verfahren benannt.

5. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Die Ausgestaltung der Planung wurde in mehreren Varianten geprüft. Zu berücksichtigen waren insbesondere die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Erschließung.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Für die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu untersuchen.

Es gibt aus der Lebensraumstruktur keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten. Für die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bietet der Geltungsbereich allenfalls im Bereich des Baumbestandes auf dem bestehenden Wohnbaugrundstück Lebensraum, hier ist auch das Vorhandensein von Gebäudebrütern nicht auszuschließen. Dieser Bereich wird jedoch nicht als Eingriffsfläche gewertet. Die für die zusätzliche Bebauung vorgesehene Wiese stellt aufgrund der Siedlungsnähe kein Habitat für Vogelarten dar. Die Planung zieht keinen Konflikt mit den gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz nach sich.

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des UVP-Gesetzes.

6.3 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB). Die Planung lässt keine Prognoseunsicherheiten offen, so dass im vorliegenden Fall auf ein Monitoring verzichtet werden kann.

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung ermöglicht die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes durch eine weitere Baureihe mit drei Gebäuden und Neuanlage einer Erschließungsstraße, die eine künftige Erweiterung nach Norden ermöglicht. Der Eingriff betrifft intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die anderen Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild sind jeweils von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Maßnahmen zur Durchgrünung und die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße sollen zur verbesserten Einbindung in die Landschaft und Minderung des Eingriffes beitragen. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen teilweise innerhalb des Geltungsbereichs, sowie an anderer Stelle ausgeglichen werden.