

MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan „STRASSLAND“

UMWELTBERICHT (§ 2a BauGB)

1. Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da für den Teil des nicht qualifizierten Bebauungsplanes das Verfahren bereits nahezu abgeschlossen war und es sich ferner überwiegend um bereits bebaute Flächen handelt, beschränkt sich der Umweltbericht auf den Teil des qualifizierten Bebauungsplanes.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Folgenden dargelegt.

2. Beschreibung des Vorhabens

Im Markt Teisendorf ist im Bereich des südwestlichen Ortsrandes in unmittelbarem Anschluss an bestehende Bebauung die Ausweisung eines neuen Wohngebietes geplant. Der Bereich liegt ca. 350 m vom Ortszentrum entfernt und umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 224 und 230/1 im Gesamtumfang von ca. 5745 m².

Auf der derzeit als landwirtschaftliche Wiese genutzten Fläche ist die Errichtung mehrere Wohnhäuser geplant. Die Zufahrt erfolgt teils direkt vom bestehenden Stettener Weg, der im südwestlichen Teil etwas breiter ausgebaut werden soll, bzw. über eine von diesem abzweigende noch zu errichtende Stichstraße mit Wendeplatz.

Die Umgebungsbebauung besteht aus mehreren Wohnhäusern sowie dem gemeindlichen Bauhof und dem Feuerwehrhaus. Im Süden bzw. Südwesten sowie im Osten wird das Planungsgebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.

Zur Verringerung des Eingriffs ist als Vermeidungsmaßnahme die Pflanzung von zwei Linden südwestlich des Baugebietes auf Fl.-Nr. 231/2 festgesetzt.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Boden

Das Gemeindegebiet von Teisendorf gehört zu der geologischen Raumeinheit „Salzach – Jungmoräne“. Das Gebiet war vom mächtigen Salzachgletscher bedeckt, der durch seine Eiszungen und Schmelzwasser das Relief geprägt hat. Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines würmzeitlichen Niederterrassenschotterfeldes bzw. auf einer Spätglazialterrasse. Der Untergrund ist überwiegend kiesig – sandig und das Gelände ist weitgehend eben.

Es ist nichts über das Vorhandensein von Altlasten bekannt.

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die geplante Bebauung und Nutzung wird ein Teil der Fläche dauerhaft versiegelt. Allerdings lässt die mit 0,20 festgesetzte GRZ nur einen geringen Versiegelungsgrad zu. Ferner kann durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen z.B. bei Stellplätzen der Versiegelungsgrad niedriger gehalten werden.

Eine Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu befürchten.

Somit sind aufgrund der teilweisen Versiegelung des Untergrundes Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

b) Schutzgut Wasser

Im Nahbereich des Planungsgebietes liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Von dem Vorhaben sind keine Wasserschutzzonen betroffen. Durch die zulässigen Baumaßnahmen werden keine Grundwasserführenden Schichten berührt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Untergrund zugeführt. Die häuslichen Abwässer werden durch Anschluss an die Ortskanalisation entsorgt. Eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ist nicht zu befürchten.

Es wird daher mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit gerechnet.

c) Schutzgut Klima und Luft

Teisendorf liegt in einer noch weitgehend atlantisch beeinflussten mitteleuropäischen gemäßigten Klimazone, in der West- bis Südwestwinde vorherrschend sind. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 1300 und 1500 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7° - 8° Celsius.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes im Anschluss an bestehende Bebauung ist mit keinen gravierenden Klimaauswirkungen zu rechnen.

Es werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen beeinträchtigt. Ebenso sind kein nennenswerter Temperaturanstieg und eine daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Die geplante Nutzung wird ferner keine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft verursachen.

Daher ist insgesamt mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

d) Schutzgut Flora und Fauna

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes ist derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind im Planungsgebiet auch keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Ebenso befinden sich im Nahbereich keine FFH- und Vogelschutzgebiete oder Biotop, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Es sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

e) Schutzgut Mensch

Das geplante Wohngebiet liegt unmittelbar im Anschluss an bestehende Bebauung. Der Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an neu errichtete Mehrfamilienwohnhäuser im nicht qualifizierten Bereich an. Etwas nördlich davon befinden sich das Feuerwehrhaus und der gemeindliche Bauhof, sowie nordöstlich einige Wohnhäuser. Die östlich, südlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind als landwirtschaftliche Wiese genutzt. Im Nordwesten wird das Baugebiet durch den Stettener Weg begrenzt. Im Nahbereich befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen, so dass keine Immissionen durch Tierhaltung zu befürchten sind.

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ist durch den Bauhof und das Feuerwehrhaus sowie durch die bestehende Wohnbebauung eine gewisse Vorbelastung gegeben. Durch die nun geplante Wohnbebauung wird sich die Verkehrsbelastung des Gebietes noch geringfügig Umfang erhöhen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner durch zusätzliche Verkehrsemissionen ist aber nicht zu erwarten.

Die geplanten Bauparzellen sind derzeit als landwirtschaftliche Wiese genutzt und haben für die örtliche Bevölkerung keine Erholungsfunktion. Allerdings wird der Stettener Weg von der örtlichen Bevölkerung gerne für Spaziergänge genutzt. Da jedoch ein vergleichsweise geringes Straßenstück nun mit etwas mehr Verkehr belastet sein wird und dort eine entsprechende Verbreiterung der Fahrbahn vorgesehen ist, können die Auswirkungen als gering angesehen werden.

Für das Schutzgut Mensch ergibt sich daher aufgrund der Baumaßnahme insgesamt eine geringe Erheblichkeit.

f) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung, die über den bestehenden Ortsrandbereich etwas hinausragt, wird sich das Orts- und Landschaftsbild etwas verändern. Die Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung und Baugestaltung sollen eine Anpassung an die bestehende Siedlungsstruktur gewährleisten und die Ortsrandlage berücksichtigen.

Es ist daher mit mittleren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Nahbereich des Planungsgebietes sind keine Gebäude unter Denkmalschutz vorhanden. Über die Existenz von Bodendenkmälern ist ebenfalls nichts bekannt.

h) Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der dringende Bedarf an Wohnraum würde weiter bestehen oder andernorts gedeckt werden müssen.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.1. Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Arten und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland	Kategorie I - oberer Wert
Boden	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	Kategorie II - unterer Wert
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand	Kategorie II – unterer Wert
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I - oberer Wert
Landschaftsbild	Ortsabrundung bzw. Erweiterung des bestehenden Ortsrandes	Kategorie I - oberer Wert
Gesamtbewertung		Kategorie I – oberer Wert

Die Eingriffsfläche wird insgesamt der Kategorie I – oberer Wert zugeordnet.

5.2. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser:

Stellplätze sind soweit als möglich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Das anfallende Oberflächenwasser ist mittels Versickerung dem Untergrund zuzuführen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Das Baugebiet ist mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen. Im Bereich der Fl.-Nr. 231/2 sind zwei Linden zu pflanzen.

Schutzgut Landschaft:

Die Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung tragen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

5.3. Eingriffsregelung

Der der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die getroffenen Festsetzungen weitgehend gering gehalten werden. Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen **Eingriffsregelung** wird daher das **vereinfachte Vorgehen** gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt:

Planungsvoraussetzung:

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

Vorhabentyp

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die festgesetzte GRZ liegt unter 0,3.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Schutzgebiete, Biotope oder Waldflächen werden von der Baumaßnahme nicht betroffen. Im

Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch die festgesetzte GRZ und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Quellen, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung.

Durch die Planung werden weder exponierte Lagen noch landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt.

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind die gesetzlichen Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Eingriffsregelung ausreichend erfüllt und es besteht daher kein weiterer Ausgleichsbedarf.

6. Alternative Planungslösungen

Der Bedarf an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung kann allein durch innerörtliche Potenziale wie Baulücken und Nachverdichtungsflächen nicht gedeckt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich Strassland kann in zentrumsnaher Lage neuer Wohnraum geschaffen werden. Eine wirtschaftliche Verkehrserschließung sowie eine geordnete Bebauung und Nutzung wird durch die Festsetzungen sichergestellt. Alternative Planungslösungen in vergleichbar günstiger Lage mit ähnlich geringem Eingriff stehen nicht zur Verfügung.

7. Methodisches Vorgehen

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Festsetzungen zur Minderung des Eingriffs werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die ordnungsgemäße Durchführung der Vermeidungsmaßnahme (Pflanzung von 2 Linden) sowie die geplante Begrünung des Baugebietes sollten von Seiten der Gemeinde überwacht werden.

9. Zusammenfassung

Das geplante Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Teisendorf und schließt an die bestehende Bebauung an. Derzeit ist der Bereich als landwirtschaftliche Wiese intensiv genutzt.

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und es ist die Errichtung von mehreren Wohngebäuden geplant.

Die Verkehrserschließung über den bestehende Stettener Weg bzw. über eine neu zu errichtende kurze Stichstraße mit Wendepplatz. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind weitgehend vorhanden, so dass eine wirtschaftliche Erschließung sichergestellt ist.

Infolge der mit 0,20 festgesetzten GRZ ist nur ein relativ geringer Versiegelungsgrad zu erwarten und es ist daher durch das Baugebiet mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Da das Oberflächenwasser versickert wird und eine Verschmutzung des Grundwassers nicht zu erwarten ist, ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht zu befürchten. Wesentliche Auswirkungen auf Klima, Luft, Pflanzen und Tiere, sind nicht zu erwarten. Ebenso ist eine Beeinträchtigung von Mensch und Siedlung sowie Kultur- und Sachgüter nicht gegeben. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch die Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung sowie durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen weitgehend vermieden werden. Da

die Neubauten über den bestehenden Ortsrand etwas in die Landschaft ragen werden, ist mit einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes von mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Pflanzung von 2 Linden) kann der Eingriff in Natur und Landschaft verringert werden. Im Rahmen des Monitorings werden die Maßnahmen von der Gemeinde überprüft.

Insgesamt ist daher mit keinen wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu rechnen.

Teisendorf, 12. Juni 2013
Markt Teisendorf



Franz Schießl
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

12.06.2013