

Stadt Wolfratshausen

Bebauungsplan Nr. 73

Begründung zur Grünordnung und Umweltbericht

Auftraggeber:
Stadt Wolfratshausen
Marienplatz 1
82515 Wolfratshausen

Auftragnehmer:

Terrabiota

Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Srtr. 13a, 82319 Starnberg
Tel: 08151-97999-30 Fax 08151-97999-49
E-mail: info@terrabiota.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Christian Ufer

Stand: 10. August 2021

Inhalt

1.	Einleitung.....	3
1.1.	Beschreibung des Vorhabens	3
1.2.	Beschreibung des Planungsgebiets und Festlegung des Untersuchungsraums.....	3
1.3.	Rechtliche Vorgaben, Schutzgebiete	4
2.	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Planungsauswirkungen.....	4
2.1.	Schutzgüter Bestand.....	4
2.2.	Schutzgüter Prognose (Umweltauswirkungen der Planung).....	7
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation des Eingriffs.....	8
2.4.	Planungsalternativen	12
2.5.	Monitoring	12
3.	Planungs- und Prüfmethode	12
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
5.	Erläuterung der Festsetzungen zur Grünordnung	13

1. Einleitung

1.1. Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Wolfratshausen hat am 18.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist eine als Ortsabrundung zu bezeichnende Bebauung nördlich des Leitenwegs und nordwestlich der Franz-Geiger-Straße auf bisher als Dauergrünland bzw. Grabeland (Schrebergärten) genutzten Flächen der landwirtschaftlichen Hofstelle am Leitenweg. Im Anschluss an zwei bestehende Doppelhäuser östlich des Wasenwegs soll auf Antrag des Grundstückseigentümers eine Bebauung mit drei Baukörpern und 7 Wohneinheiten (einem Dreispänner sowie zwei weiteren Doppelhäusern) ermöglicht werden. Die Erschließung ist von Nordosten, von der Franz-Geiger-Straße her vorgesehen.

Das Gebiet wird als WA – Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 4.870 m²

Das Nettobauland beläuft sich auf ca. 3.152 m², im Osten entsteht eine private Grünfläche mit ca. 427 m² die Ortsrandeingrünung im Norden nimmt ca. 237 m² ein, die restlichen ca. 1.054 m² werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche wird dabei gegenüber dem Bestand um ca. 3 bis 3,8 m auf 7 m verbreitert; zur Erhaltung festgesetzter Baumbestand bildet dabei das Straßenbegleitgrün.

Die maximale Grundfläche der neuen Haupt-Baukörper liegt bei 750 m² zzgl. 150 m² Terrassenflächen.

Die GRZ im Neubaugebiet liegt somit bei 0,24.

Für die Erschließung (Zufahrtsstraße sowie Garagenzufahrten) und die Garagen bzw. Stellplätze werden im Neubaugebiet ca. 720 m² eingenommen, so dass eine Überschreitung der zulässigen GR um 100 % festgesetzt wird. Die maximale Gesamtversiegelung beläuft sich im Neubaugebiet auf 52 %.

Entlang der Nordseite des gesamten Baugebiets wird ein schmaler Streifen mit 2 m Breite festgesetzt, in dem insgesamt 12 Laubbäume zu pflanzen sind. Dieser Streifen dient als Ortsrandeingrünung und wirkt somit minimierend als Verminderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme im Hinblick auf das Landschaftsbild. Im Osten des Gebiets wird eine private Grünfläche mit der Pflanzung von 2 heimischen Laubbäumen oder alternativ 4 Obstbäumen festgesetzt. Im Süden entlang der Franz-Geiger-Straße wird im Bereich des Neubaugebiets eine „Vorgartenzone“ definiert, in dem sechs der Laubbäume zwingend zu erhalten sind sowie sechs weitere Bäume erhalten werden sollen. Sofern letztere gefällt werden, wären mindestens drei neue Bäume zu pflanzen. Des Weiteren sollen im westlichen Teil der Vorgartenzone 2 Laubbäume neu gepflanzt werden.

Eine genaue Beschreibung des Vorhaben mit der Erläuterung der Festsetzungen findet sich in der Begründung.

1.2. Beschreibung des Planungsgebiets und Festlegung des Untersuchungsraums

Das weitgehend ebene Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 574 m ü NN. Lediglich im Süden im Übergangsbereich des Leitenwegs in die Franz-Geiger-Straße liegt das Baugrundstück gut einen Meter tiefer als die Straße. Die Franz-Geiger-Straße fällt in ihrem Westteil um diese Höhe ab, so dass der östliche Teil des Neubaugebiets auch zur Straße hin eben liegt.

Östlich der bestehenden Bebauung befindet sich ein Stück Intensivgrünland, im Osten ist die Fläche als Grabeland / Schrebergarten genutzt. Im Süden des geplanten Neubaugebiets wachsen direkt nördlich der sehr schmalen Franz-Geiger-Straße einige Laubbäume sowie

eine Fichte. Es handelt sich hier um je vier Silber-Weiden und Hainbuchen, zwei Fichten sowie je eine Stiel-Eiche, Sal-Weide und Blutpflaume. Die Franz-Geiger-Straße ist derzeit nur rund 4 m, an einer Stelle sogar nur 3,2 m breit. Im Zuge der Bauleitplanung ist ein Ausbau auf maximal 7 m Gesamtbreite vorgesehen. Die Bäume stehen ca. 7 m nördlich der Südgrenze der Franz-Geiger-Straße. Die Straße dient bereits heute der Erschließung der südlich gelegenen Wohnhäuser, so dass allein hierfür ein Straßenausbau jederzeit erfolgen könnte. Die Bäume können bei einer entsprechend umsichtigen Verbreiterung der Straße erhalten werden.

Aufgrund des Charakters der geplanten Neuausweisung als Ortsabrundung kann der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Luft sehr eng gefasst werden. Dieser entspricht somit dem Planungsgebiet selbst. Für die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild wird der Untersuchungsraum nach Norden / Nordwesten und Nordosten erweitert.

1.3. Rechtliche Vorgaben, Schutzgebiete

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wolfratshausen in der Fassung vom 14.06.2006 stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar, die Flächen nördlich des Planungsgebiets als Fläche für die Landwirtschaft. Der Regionalplan weist für das überplante Gebiet keinerlei Vorrangfläche (Landschaft, Hochwasser und dergleichen) aus. Vielmehr wird im Textteil beschrieben, dass die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte konzentriert werden soll. Das Ortszentrum von Weidach liegt in wenigen Hundert Metern Entfernung, ebenso der S-Bahnhof mit allen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Somit ist die Lage als integriert zu bezeichnen.

Das Planungsgebiet sowie die nähere Umgebung sind weder als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, noch sind kartierte Biotope oder weitere Schutzgebiete (Naturschutz, FFH oder auch Wasserschutz) von der Planung betroffen. Die Auwälder der Isar in ca. 300 m Entfernung östlich des Planungsgebiets sind als Naturschutz- und FFH-Schutzgebiet ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung dieser Gebiete kann aufgrund der Lage und Größe der Planung praktisch ausgeschlossen werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Planungsauswirkungen

2.1. Schutzgüter Bestand

Pflanzen und Tiere

Die Fläche des Planungsgebiets wird mit Ausnahme des Randstreifens entlang der Franz-Geiger-Straße, der im Eigentum der Stadt Wolfratshausen steht, intensiv als Grünland bzw. Grabeland (Schrebergarten) genutzt. Auf dem Randstreifen haben sich durch Anflug einige Bäume entwickelt. Vom Alter her ist dieser Baumbestand vor ca. 40 bis 50 Jahren angewachsen und somit mittleren Alters, er ist ca. 15 m hoch. Folgende Bäume wachsen dort im Einzelnen:

- 20009: Carpinus betulus – Hainbuche, Stammumfang 91/ 77/ 62/ 45 cm
- 20010: Carpinus betulus – Hainbuche, Stammumfang 110 cm
- 20011: Quercus robur - Stiel-Eiche, Stammumfang 94
- 20012: Picea abies – Fichte, Stammumfang 120 cm
- 20013: Carpinus betulus – Hainbuche, Stammumfang 126 cm
- 20014: Picea abies – Fichte, Stammumfang 86
- 20015: Carpinus betulus – Hainbuche, Stammumfang 156 cm, in 2 m Höhe Vergabelung
- 20017: Salix alba – Silber-Weide, Stammumfang 255 cm, ab 1,5 bis 2,5 m Höhe 6-stämmig
- 20018: Salix caprea – Sal-Weide, Stammumfang 97/ 67 cm
- 20020: Salix alba - Silber-Weide, Stammumfang 88 cm
- 20021: Salix alba - Silber-Weide, Stammumfang 67 cm

20022: Salix alba - Silber-Weide, Stammumfang 140 cm
20023: Prunus cerasifera -Blutpflaume, Stammumfang 47 cm
423

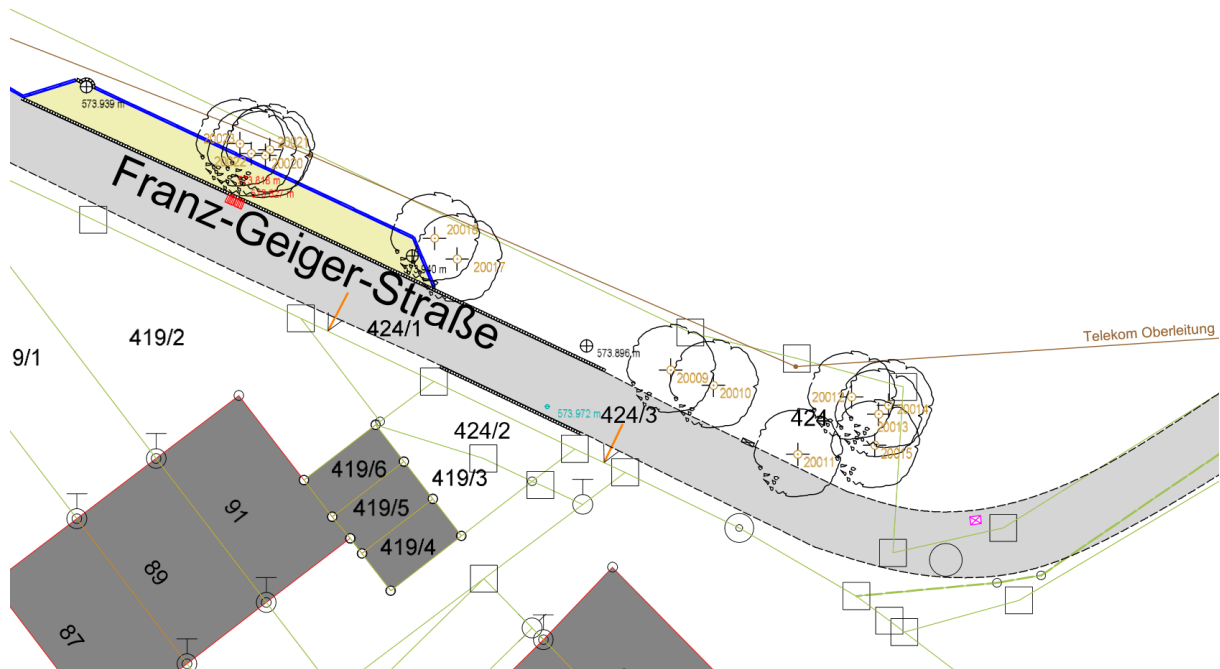


Abb. 1 Baumbestand: Franz-Geiger-Straße Richtung Südosten

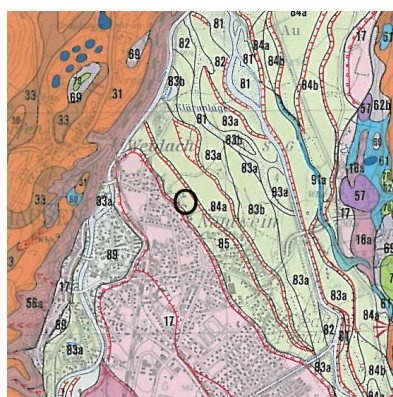


Abb. 2: Foto Franz-Geiger-Straße Richtung Südosten

Das Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten kann aufgrund der Lage am Ortsrand und der Artenausstattung der Vegetation nahezu ausgeschlossen werden. Allerdings ist mit dem Vorkommen üblicher, siedlungsfolgender Vögel zu rechnen. Diese dürften zum Teil auch im vorhandenen Baumbestand brüten, so dass dieser, insbesondere die wertgebenden und vitalen Laubbäume, erhalten wird.

Boden

Die Bodenkarte des Bayerischen Geologischen Landesamts (heute: Bayerisches Landesamt für Umwelt) stellt das Planungsgebiet als Niederterrasse der Isar dar. Der Boden ist durch Schotterablagerungen geprägt, die Bodenart 85 ist vom Bodentyp her als braune Auenrendzina zu bezeichnen. Der äußerst carbonatreiche Boden aus sandigen und kiesigen Flußsedimenten wird nicht mehr überflutet. Er ist als mittel- bis tiefgründig zu bezeichnen und weist eine geringe Filterkapazität, aber hohe Durchlässigkeit auf. Der Boden wird als Dauergrünland intensiv genutzt. Er wird regelmäßig befahren und gedüngt, aber nicht umgebro-



chen. Somit ist er gemäß Leitfaden Eingriffsregelung der Wertstufe 2 (mittlere Wertigkeit), unterer Wert zuzuordnen.

**Abb. 3: Ausschnitt aus der Bodenkarte
(Planungsgebiet: O)**

Wasser

Oberflächengewässer sind weder im Planungsgebiet noch in der Nähe desselben vorhanden. Die Isar fließt knapp 1 km östlich des Baugebiets nach Norden, die Loisach in ca. 750 m Entfernung westlich, allerdings ist der Bereich zwischen Planungsgebiet und Loisach überwiegend bebaut. Die Flächen des Planungsgebiets sind hochwasserfrei, auch ein 100-jähriges Hochwasser tangiert das Gebiet nicht. Zum Schutzgut Wasser – Grundwasser liegen Erkenntnisse durch die in der Nachbarschaft erfolgte Bebauung vor. Das Grundwasser liegt im Mittel gut 3 Meter unter Geländeoberkante, allerdings steigt das Grundwasser bei Höchststand bis nahe an oder sogar auf die Geländeoberfläche.

Luft und Klima

Die Grünlandnutzung trägt in gewissem Grad zur Kaltluftentstehung bei. Allerdings ist die Lage im Hinblick auf Luftaustausch und klimatische Verhältnisse durch das Isartal und die es begleitenden Wälder geprägt. Dieses trägt zur sehr guten Durchlüftung der angrenzenden Siedlungen bei. Das Planungsgebiet selbst hat keine nennenswerte Bedeutung für die kleinklimatische Situation in der besiedelten Umgebung, da diese weit überwiegend auf der nächsthöher gelegenen Niederterrasse um ca. 2 m höher liegt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die Ortsrandlage und den vorhandenen, recht vitalen Baumbestand geprägt. Das geplante Baugebiet schließt östlich an die vorhandene Bebauung am Leitenweg an. Südlich des Leitenwegs bzw. der Franz-Geiger-Straße befinden sich Reihenhäuser. Durch deren Ausrichtung in Nordost-Südwestrichtung lassen sie von Nordosten, von der Franz-Geiger-Straße aus gesehen, Durchblicke frei. Der Ortsrand wird derzeit durch den Baumbestand aufgelockert. Die westlich angrenzende Bebauung hat keinerlei Ortsrand oder Bepflanzung, hier grenzen die Zufahrt mit dahinter liegenden Gebäuden und Garagen direkt an die landwirtschaftliche Wiesennutzung an. Die Wiese ist nördlich des Planungsgebiets topographisch in sich leicht gegliedert, direkt an das Planungsgebiet grenzt eine Mulde an, die vermutlich durch einen ehemaligen Abflussarm der Isar gebildet wurde. Die restliche Wiesenfläche ist mehr oder minder eben bzw. sanft nach Nordwesten in Richtung Isar abfallend. Die Wiese mit Mulde wird durch die Planung aber nicht tangiert.

Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Gegend kann als ruhige Wohnlage bezeichnet werden, im Sommer ist mit gewissen Beeinträchtigungen im Hinblick auf Schall- und ggf. Geruchsimmissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen. Diese halten sich allerdings aufgrund der gegebenen Nutzung (Grünland, Milchwirtschaft) in klaren Grenzen. Aufgrund der Lage des Planungsgebiets nördlich bzw. östlich der bestehenden Bebauung ist keine Benachteiligung der bestehenden Bebauung zu gewärtigen. Eine solche wäre allerdings ohnehin hinzunehmen.

2.2. Schutzgüter Prognose (Umweltauswirkungen der Planung)

Pflanzen und Tiere

Durch das Baugebiet geht ein kleiner Teil der landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche bzw. das Grabeland vollständig verloren. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu diesem Bebauungsplan wurden die einschlägigen Verbotstatbestände untersucht. Unter Berücksichtigung des weitgehenden Erhalts des Baumbestands sowie der geplanten Neupflanzungen ergeben sich keine Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange. Als Vermeidungsmaßnahme (zur Vermeidung von Verlusten brütender Vögel) wird in der saP die etwaige Fällung einzelner der vorhandenen Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit - Anfang Oktober bis Ende Februar - beschränkt.

Boden

Der Eingriff auf den Boden ist, wie bei allen Gebieten geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, im Rahmen der Planung der schwerwiegendste Eingriff in die Schutzgüter. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Versiegelung von insgesamt ca. 1.650 m² Boden mit dem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen vorbereitend ermöglicht. Über diesen direkten Verlust werden im Umfeld der Baumaßnahme Bodenveränderungen hervorgerufen, die allerdings letztlich reversibel sind, der Boden wird hier nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder in einen naturnahen Zustand versetzt.

Wasser

Unter Berücksichtigung des geringen Filtervermögens und der hohen Durchlässigkeit des Bodens ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke versickert werden kann. Unter diesem Aspekt kann der Eingriff auf das Schutzgut Wasser als nur geringfügig bezeichnet werden.

Luft und Klima

Selbst im Hinblick auf das Kleinklima sind in der Umgebung des Baugebietes keine Auswirkungen zu befürchten. Die Auswirkungen der Planung und Bebauung auch auf den Luftaustausch können als vernachlässigbar gering eingestuft werden. Im Zuge der Bautätigkeit selbst ist mit Emissionen (Staub, Abgase) zu rechnen, allerdings bewegen sich diese ebenfalls im kaum messbaren Bereich.

Landschaftsbild

Der Ortsrand selbst wirkt durch die bestehende Bebauung etwas „ausgefranst“. Die bestehenden Häuser bzw. Garagen mit Zufahrten gehen derzeit übergangslos in die Wiesen über, hier ist keinerlei Eingrünung vorhanden. Die Planung bewirkt am Ortsrand eine deutliche Aufwertung, die durch die Festsetzung der Laubbaumpflanzung erreicht wird. Somit wird die Siedlung nach Norden eine Eingrünung und einen Übergang zur freien Landschaft erhalten.

Im Osten werden auf der ausgewiesenen Grünfläche zwei Laubbäume bzw. ein Laubbaum und zwei Obstbäume neu gepflanzt, so dass auch hier ein Abschluss gebildet wird, darüber hinaus dienen diese Bäume im Zusammenspiel mit den an der Franz-Geiger zu pflanzenden Obstbäumen als Ersatz für die verloren gehenden Bäume. Insgesamt bleibt durch die Neupflanzungen an der Franz-Geiger-Straße der Charakter der Straße annähernd erhalten. Die Erholungseignung der Landschaft bleibt in jedem Falle gleichwertig erhalten.

Mensch, Kultur- und Sachgüter

Während der Bauphase ist mit zusätzlichen Lärmemissionen durch Bautätigkeit zu rechnen, nach Bezug der Wohngebäude mit zusätzlichen PKW-Fahrten. Bei insgesamt 6-7 neuen Wohneinheiten ist mit ca. 24 Fahrten am Tag (je 12 An- und Abfahrten) zu rechnen. Insgesamt entstehen damit in Relation zur gesamten Bebauung von Wolfratshausen vernachlässigbar geringe Auswirkungen, aber auch im Hinblick auf die direkte Nachbarschaft werden die einschlägigen Grenzwerte in jedem Fall eingehalten. Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht tangiert.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Üblicherweise hat ein Eingriff auf den Boden Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie auf das Wasser, ein Eingriff auf Luft und Klima zeigt auch Wirkung auf das Schutzgut Mensch. Diese Wechselwirkungen sind in der obigen Ausführung bereits berücksichtigt. Über dieses übliche Maß hinaus sind keine weiteren Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nullvariante, der Nicht-Durchführung der Planung, würde vermutlich die bisherige landwirtschaftliche bzw. Schrebergarten-Nutzung weiter geführt werden. Ob die Gehölze mittel- bis langfristig erhalten würden, lässt sich nicht bestimmen. Bei einer Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung würde der durch die Planung ermöglichte Eingriff entfallen. Allerdings ist der Eingriff ausgleichbar (vgl. Kap. 2.3), es sind keine Gründe ersichtlich, die aus Gründen der Umweltvorsorge gegen die Planung sprechen würden.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation des Eingriffs

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Aus Gründen des Artenschutzes ist eine etwaige Fällung einzelner Gehölze nur außerhalb der Vogel-Brutzeit durchzuführen. Das heißt, dass diese nur von Anfang Oktober bis Mitte März gefällt werden dürfen.

Zum Erhalt der Bodenfunktionen wird auf einem Teilgebiet des Bebauungsplanes mit 427 m² Größe eine private Grünfläche mit Nutzungsbeschränkungen und Pflanzbindung festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung baulicher Anlagen gemäß Art. 2 Satz 1 BayBO unzulässig, es sind mind. 2 heimische Laubbäume zu pflanzen. Anstelle eines Laubbaumes können auch 2 Obstbäume gepflanzt werden.

Des Weiteren wird mit der Festsetzung der Laubbaumpflanzung am Ortsrand eine Verbesserung des bisherigen Ortsrandes erzielt. Die für die Pflanzung der 12 Laubbäume vorgesehene Fläche wird daher als deutliche Minimierung des Eingriffes in die Ermittlung des Ausgleichsfaktors eingestellt.

Mit folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan werden eine Vermeidung und Verminderung des Eingriffs, der bei der Umsetzung der Planung zu erwarten ist, herbeigeführt.

Übersicht über die Verminderungsmaßnahmen

Festsetzung	Wirkung für Schutzgut
Festsetzung einer GR bedingt Reduzierung der Versiegelung	Boden, Wasser
Festsetzung der Wandhöhe	Landschaftsbild
Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge	Wasser, Boden
Pflanzung von Laubbäumen / Pflanzbindung auf den Grundstücken	Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen, Klima
Pflanzung von Obstgehölzen	Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen, Klima

Ermittlung des Eingriffs, Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Bebauungsplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst, der durch die oben genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht vollständig vermieden wird. Es verbleiben unvermeidbare Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie geringfügig Wasser, Klima und Luft. Die Änderung des Landschaftsbildes ist bei der bestehenden Bebauung wegen der Obstbaumpflanzungen als Verbesserung zu werten. Bei den Neubauflächen kann das Landschaftsbild gleich bleibend bewertet werden – zu den erhaltenen Gehölzen werden insgesamt 14 Laubbäume sowie 6 neue Obstbäume gepflanzt.

Bilanzierung des Eingriffs

Die Neubauflächen im Osten der bestehenden Bebauung werden in die Bilanzierung eingestellt. Die private Grünfläche im Osten wird eingriffsneutral bewertet und bleibt außer Acht. Wie in Kapitel 1 dargelegt, erreicht die Bebauung selbst eine GRZ von 0,24, bei Berücksichtigung der 100-prozentigen Überschreitung der GR durch Nebenanlagen wird eine Gesamtversiegelung von ca. 52 % erreicht. Somit ermöglicht die Planung einen mittleren Versiegelungsgrad.

Der **Wert der Eingriffsfläche** wird zunächst folgendermaßen ermittelt:

Schutzgut	Beschreibung	Wertstufe	Faktor
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	I oben	0,4
Boden	Anthropogen überprägt, unter Dauerbewuchs	II unten	0,5
Wasser	Hoher Grundwasserflurstandort	II unten	0,5
Klima und Luft	Gut durchlüftet am Rand v. Luftaustauschbahnen	II unten	0,5
Landschaftsbild	Ortsabrundung	I unten	0,2
Gesamtfaktor	$(3 \times 0,5 + 0,4 + 0,2) : 5 =$		0,42

Der errechnete Gesamtfaktor kann durch Minimierungsmaßnahmen (Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, zu Pflanzungen –Dach-, Fassadenbegrünung etc.) verringert werden.

Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung handelt es sich um eine „klassische Ortsabrundung“, allerdings können nicht alle Fragen der Checkliste für das vereinfachte Vorgehen mit „Ja“ beantwortet werden (wegen der Grünlandnutzung ist der Boden ungestört und somit Wertstufe 2 zuzuordnen, ebenfalls ist ein Eingriff in den Grundwasserkörper durch Unterkellerung nicht auszuschließen). Die Flächen am nördlichen Rand des Bebauungsplanes mit insgesamt 287 m² und der Festsetzung der Pflanzung von 12 Laubbäumen sind als Verminderung am Rand des Bebauungsplanes zu werten. Aus diesem Grund und im Hinblick auf eine Gleichbehandlung mit dem in direkter Nachbarschaft liegenden Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 69a, der am 5.7.2006 beschlossen wurde, wird daher der Ausgleichsfaktor auf 0,3 festgelegt.

Eingriffsbilanzierung

Baugrundstück	Flächen- größe	Ausgleichs- faktor	Kompensati- onsbedarf
Baugrundstück Neubau inkl. Erschließungsstraße	3.152 m ²	0,3	945 m ²

Somit verbleibt ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 945 m², der auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen des Planungsbegünstigten ausgeglichen wird.

Ausgleichsbilanzierung

Lage der Ausgleichsfläche	Maßnahme	Größe
Gmkg. Schlederloh, Flur-Nr. 179/2 (Teilstück)	Entwicklung eines Feldgehölzes	569 m ²
Gmkg. Weidach, Flur-Nr. #	Entwicklung zu extensiv genutztem, ungedüngten Grünland	355 m ²
Saldo Ausgleichsfläche		945 m ²

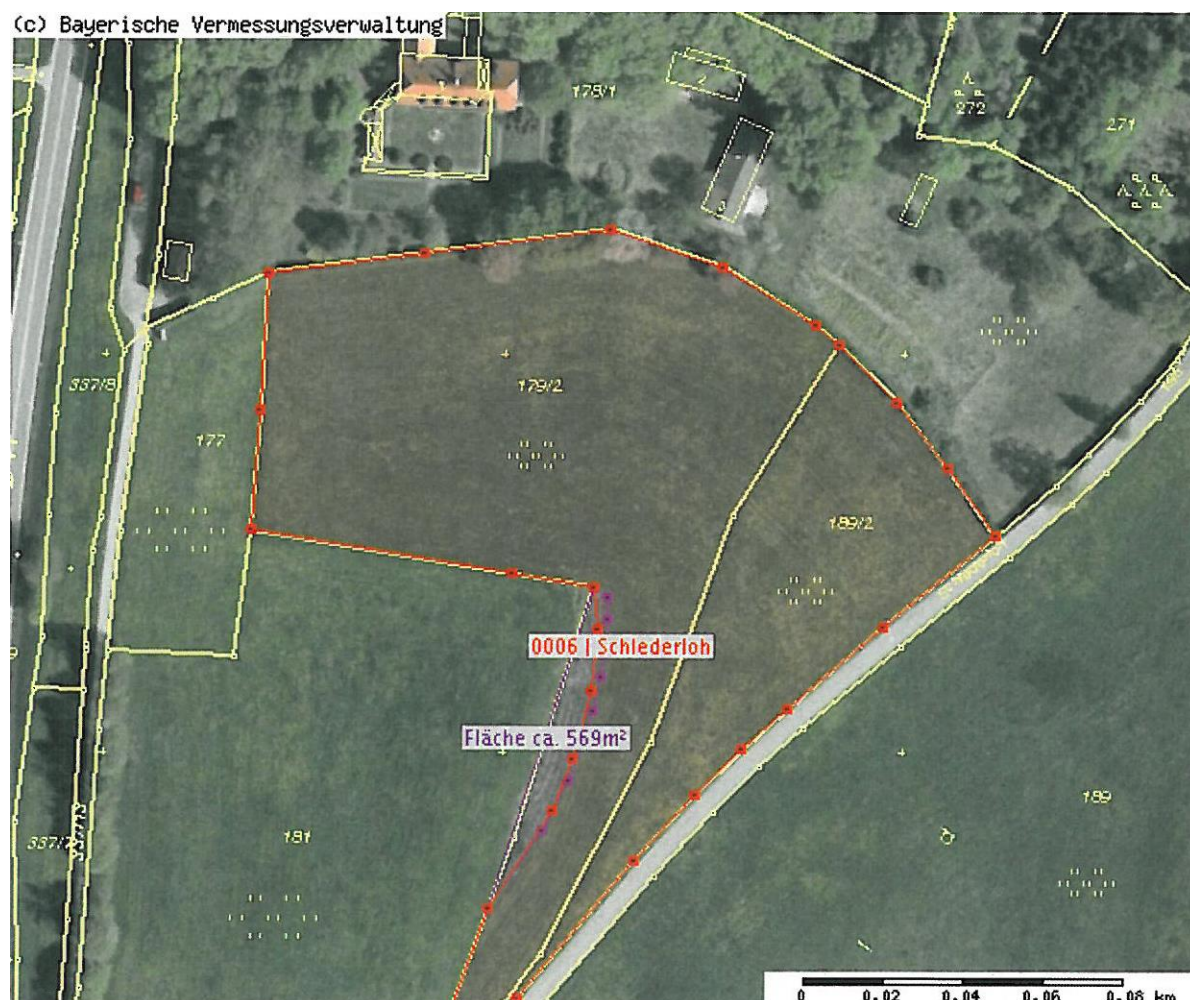


Abb. 4: Luftbild der Ausgleichsfläche Gemarkung Dorfen, Flur-Nr. 179/2 (links am Bildrand B11)

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 179/2 Gmkg. Dorfen hat sich seit Aufgabe der Nutzung als Grünland ab ca. 2005 neben Hochstauden bereits Gehölzanflug (insbesondere *Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel) angesiedelt. Diese Teilfläche mit ca. 569 m² Größe wird auch künftig als Sukzessionsfläche mit Hochstauden und weiterem Gehölzanflug belassen Ggf. dürfen max.10 % der Gehölze pro Jahr auf den Sock gesetzt werden, ansonsten ist die Fläche ohne Eingriffe der natürlichen Entwicklung zu überbelassen.

Externer Ausgleich

Die externen Ausgleichsflächen werden durch den Planungsbegünstigten (Eigentümer der Hofstelle am Leitenweg) bereitgestellt. Ein Großteil des erforderlichen externen Ausgleichs liegt am westlichen, linken Hochufer der Isar auf einer Höhe von ca. 640 m^{üNN}. Es handelt

sich um eine Teilfläche der Flur-Nr. 179/2, Gemarkung Dorfen. Die Ausgleichsfläche wird seit einigen Jahren nicht mehr bewirtschaftet, da sie steiler geneigt ist als der Rest der Fläche.



Abb. 5: Luftbild der Ausgleichsfläche Flur-Nr. 363 Gemarkung Weidach

Der restliche, extern nachzuweisende Ausgleich wird auf der Flur-Nummer 363 der Gemarkung Weidach erbracht. Hier wird das waldnächste Teilstück der bislang insgesamt intensiv genutzten und gedüngten Wiesenfläche künftig nur mehr extensiv genutzt. Die erste Mahd darf erst nach dem 15. Juni eines Jahres erfolgen, die Teilfläche verbleibt vollständig ungedüngt und selbstverständlich ungespritzt, das heißt, die Verwendung von Unkrautbekämpfungsmitteln, Fungiziden, Herbiziden etc. ist untersagt.

Diese Ausgleichsflächen und die festgesetzten Maßnahmen sind dinglich zu sichern, hierzu ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Wolfratshausen oder des Freistaates, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen einzutragen. Die Maßnahmen sind erstmalig spätestens in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und dauerhaft aufrecht zu erhalten.

Mit diesen Maßnahmen ist eine ausreichende Kompensation der durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriffe gewährleistet, so dass keine weitere Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verbleibt.

2.4. Planungsalternativen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten der Bebauung und insbesondere der Erschließung entwickelt und überprüft. Die Erschließung aller Baugrundstücke mit einer gemeinsamen Anliegerstraße von Nordosten her hat sich am flächensparendsten erwiesen, sie zieht die geringste Versiegelung nach sich. Aus diesem Grund wird sie im weiteren Verfahren weiterverfolgt.

2.5. Monitoring

Im Rahmen der Baugenehmigung wird die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ohnehin geprüft – es sei denn, die Bebauung wird im Freistellungsverfahren durchgeführt, dann liegt die Pflicht der Abgleichung beim Planverfassenden Architekten. Somit sind nur die weiteren Umweltbelange zu überprüfen. Die Stadt Wolfratshausen prüft zwei Jahre nach Fertigstellung eines Gebäudes, ob alle festgesetzten Baumpflanzungen im Gebiet erfolgt sind. Bei den Ausgleichsflächen wird in fünfjährigem Turnus überprüft, ob diese eine den Zielvorgaben entsprechende Entwicklung nehmen. Selbstverständlich werden weiter gehende Hinweise von zuständigen Fachbehörden und der Öffentlichkeit überprüft, die erhebliche und derzeit auch nicht absehbare Umweltauswirkungen der Planung betreffen. Nötigenfalls werden in Abstimmung mit den Fachbehörden erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung dieser Umweltauswirkungen getroffen.

3. Planungs- und Prüfmethode

Die Umweltprüfung wurde in Anlehnung an den Leitfaden Umweltprüfung der Obersten Baubehörde im bayerischen Innenministerium erarbeitet. Dieser richtet sich nach den Vorgaben des § 2a BauGB. Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung des Bayerischen Ministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003). Hier bildet § 1 a Abs. 3 BauGB die Grundlage.

Bei der Planung und der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine besonderen Schwierigkeiten entstanden.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 ermöglicht den Neubau von drei Baukörpern (7 Wohneinheiten: 2 Doppelhäuser sowie ein Dreispänner) mit der notwendigen Erschließung am nördlichen Ortsrand von Weidach. Insgesamt wird durch die Planung die Versiegelung von bis zu 1.650 m² Fläche ermöglicht. Die Bebauung ist als Ortsabrundung zu bezeichnen, sie schließt an zwei vorhandene Doppelhäuser an.

Die Planung hat negative Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Boden und Pflanzen sowie ebenfalls auf die Schutzgüter Tiere. Nur geringfügige Auswirkungen entstehen bei den Schutzgütern Klima, Luft, Wasser und Mensch. In Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild wird eine leichte Verbesserung ermöglicht.

Zur Verringerung der Auswirkungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die den Erhalt und die Neupflanzung von Gehölzen betreffen sowie die unvermeidbare Bodenversiegelung verringern und deren Auswirkungen weiter minimieren (wasserdurchlässige Beläge). Die trotz Minimierung verbleibenden Eingriffe werden durch die Neuausbildung einer Ortsrandbepflanzung sowie auf zwei unterschiedlichen externen Ausgleichsflächen kompensiert. Mit diesen Maßnahmen verbleiben keine negativen Umweltauswirkungen.

5. Erläuterung der Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, den bislang vorhandenen Baumbestand weitgehend zu erhalten sowie durch Neupflanzungen dauerhaft eine gute Durchgrünung des Gebiets und insbesondere eine Neuausbildung eines Ortsrands im Norden zu schaffen. Die Festsetzung der heimischen Sträucher bei Hecken hat zum Ziel, „grüne Mauern“ wie sie z.B. durch Thujenhecken oft zu finden sind, zu vermeiden und die Artenvielfalt der heimischen Flora und auch Fauna zu stärken.

Weitergehende Festsetzungen werden bewusst nicht getroffen, da deren Vollzug erfahrungsgemäß kaum zu überwachen wäre. Allerdings werden die Bauherren und Bewohner des Gebietes ausdrücklich gebeten, eine weitergehende Bepflanzung mit weiteren Bäumen, (heimischen) Sträuchern oder ggf. auch einer Fassadenbegrünung an Garagen und dergleichen vorzunehmen. Zum Bodenschutz wird ebenfalls eine Festsetzung getroffen, die dem Stand der heutigen Technik entsprechend die Wasserdurchlässigkeit der Hauszugänge und Zufahrten betrifft.