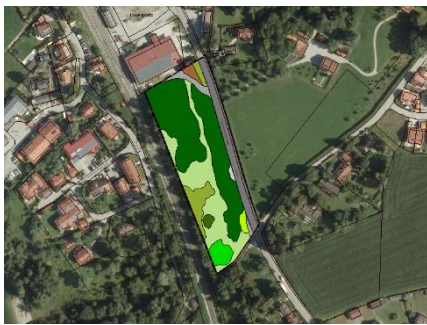


Bebauungsplan für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort Gemeinde Seeshaupt

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Fassung vom: 12.10.2021
Geändert am: 05.04.2022
Redaktionell geändert am: 21.06.2022



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt durch



Inhalt

1. Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	2
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung	2
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	2
2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	2
2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	5
2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	5
2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	6
2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung	6
2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	6
2.3.4 Veränderung des lokalen Klimas	6
2.3.5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung	6
2.3.6 Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern	6
2.3.7 Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Immissionen	6
2.3.8 Wechselwirkungen	7
3. Artenschutzrechtliche Prüfung	7
4. Maßnahmen zur Vermeidung/Mindeurng und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	8
5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	9
6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	10
7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	10
7.1 Verfahren und Methodik	10
7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken	10
8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	10
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	10

Anlagen

- Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 1.500
 Karte 2: Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 1.500

1. Einleitung

Der Planbereich liegt zwischen der Bahnstrecke zwischen München und Kochel am See und westlich Osterseenstraße und umfasst dort das Flurstück 812/2, Gemarkung Seeshaupt.

Die Gemeinde Seeshaupt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort“ beschlossen, um im Anschluss an den nördlich gelegenen, bestehenden Bauhof neue Flächen für dessen Erweiterung und die Errichtung eines Feuerwehrhauses auszuweisen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,04 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der vorliegenden Planung sollen die planerischen Grundlagen für eine Erweiterung des gemeindlichen Bauhofes nach Süden sowie die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses gelegt werden. In Bezug auf die Begründung für die Maßnahme wird auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich vorgesehen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Karte 1)

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Auf der Basis des Luftbildes und einer Bodenreferenzkartierung, durchgeführt im Mai 2020 können folgende Vegetations- und Nutzungseinheiten¹ ausgegliedert werden (vgl. dazu Darstellung in Karte 1 Bestand und Bewertung):

Vorbemerkung:

Der Planbereich wurde im Rahmen der Biotopkartierung im Jahr 1993 als

„Verbuschter Kalkmagerrasen auf Kies östl. der Bahnlinie, mit fortgeschrittener Gehölzsukzession aus Kiefer, Birke, Fichte und Weiden, nur noch im SO baumfrei mit Wundklee, Golddistel, Rauher Löwenzahn, viel Sommerwurz, Hufeisenklee, Berg-Flockenblume und Wilder Möhre, an der Bahnlinie stellenweise mit Goldrute.“

erfasst. Seitdem ist die Verbuschung und Bewaldung v.a. im Norden der Fläche fortgeschritten. Die noch vorhandenen, offeneren Bereiche im Süden sind inzwischen überwiegend stark

¹ Die Ergebnisse der Kartierung liegen dem Umweltbericht als Anlage 1 bei.

mit Waldreitgras verfilzt und in Bezug auf die Artenzusammensetzung verarmt. Die Fläche fällt heute nicht mehr unter den gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG.

Mittelalter, nadelgehölzreicher Sukzessionswald (Bewertung: Kat. II)



Strukturreicher, mittelalter Sukzessionswald aus Fichte und Wald-Kiefer. Im Norden mit einer lückigen Baumschicht über dichtem Fichten-Jungwuchs, im Süden aufgelockerter Bestand mit teils grasreichem Unterwuchs. Im Osten entlang der Osterseenstraße ist der Bestand heterogener und besteht aus einem Mosaik aus lückigen bis dichten Baumgruppen mit kleinen Schlägen und Offenflächen. Prägend sind Nadelgehölze, v.a. Fichten und Wald-Kiefern. Dazu kommt z.B. Birke und Buche. Der Unterwuchs wird von Moos, Wald-Zwenke oder Efeu geprägt. Im Bestand befindet sich häufig Müll, v.a. mittig hinter den Glascontainern.

Baumgruppe, mittleren Alters (Bewertung: Kat. II)

Mittelalte Baumgruppe zwischen der Straße im Osten und Ablagerungen bzw. einem Schotterweg im Westen. Mit geschlossener Baumschicht aus Wald-Kiefer neben Fichte und Birke und dichtem Unterwuchs aus Fichten-Jungwuchs sowie einer lockeren Krautschicht aus Efeu und Wald-Zwenke. Die an der Bahn gelegene mittelalte Baumgruppe setzt sich aus einer lockeren Baumschicht aus Fichte, Birke und Kiefer über einem dichten Unterwuchs aus Jung-Fichten zusammen. Nach Süden geht der Bestand in eine fichtenreiche Baumreihe entlang einer kleinen, parallel zur Bahn verlaufenden Böschung über.

Fichtengruppe, mittleren Alters (Bewertung: Kat. II)

Mittelalte, dichte Fichtengruppe.

Nadelgehölzgruppe mit Laubsaum (Bewertung: Kat. II)

Kleine, dichte Nadelgehölzgruppe (junge und mittelalte Fichte) mit gebüschartigem Laubgehölzsaum, z.B. aus Weidensträuchern.

Grasreiche Brache (Bewertung: Kat. II)



Überwiegend grasreiche Brachen aus viel Land-Reitgras neben z.B. Wald-Zwenke oder Blaugrüner Segge. Teils sind die Flächen gehölzfrei, teils etwas bis stark verbuschend (teils Fichten-Jungwuchs, teils Laubgehölze wie Weiden und Birken). Einzelne Bäume, z.B. Eichen, Birken oder Kiefern sowie kleine Fichtengruppen sind gelegentlich eingestreut. Dazu kommen teils Himbeer- oder Brombeer-Gestrüppe oder Krautfluren aus z.B. Giersch, Goldrute, Großblütigem Wiesen-Labkraut oder Brennessel. Die Bestände liegen teils auf einem ehemaligen Weg. Teils sind sie durch Sturmwurf entstanden.

Mäßig artenreiche Brache (Bewertung: Kat. II)

Grasreiche Brache aus z.B. Land-Reitgras und Blaugrüner Segge. Im Zentrum entlang eines

Fußpfades aber auch immer wieder mit einzelnen eingestreuten Extensivwiesen- und Magerrasen-Arten wie Kleinem Wiesenknopf oder Schopfigem Hufeisenklee.

Ablagerungen (Bewertung: Kat. I)

Ablagerungen (Schotterhaufen) zwischen Schotterweg und Baumgruppe.

Schotterweg (Bewertung: Kat. I)

Schotterwege und ihre Zufahrten.

Standplatz für Glascontainer (Bewertung: Kat. I)

Kleiner Standplatz für Glaskontainer.

Boden und Geologie:

Aus den quartären Ablagerungen entwickelten sich gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1 : 25.000) überwiegend Böden der Einheit 22a „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm)“, was sich in der intensiven Grünlandnutzung widerspiegelt. Den Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion kommt gemäß Leitfaden eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) zu.

Wasser:

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Im Bayernatlas des Bayerischen Staatsministeriums für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat ist der Planbereich nicht als wassersensibler Bereich dargestellt. Angaben zur Höhenlage des Grundwassers liegen nicht vor. Aufgrund der Vegetationsbedeckung wird von einem Grundwasserstand ausgegangen, der nicht in den Oberboden reicht (Kategorie II).

Klima und Luft:

Den gehölzbestandenen Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für das lokale Klima zu (Kategorie II).

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Dem ortsnah gelegenen Gehölzbestand kommt eine mittlere Bedeutung für das Ortsbild (Kategorie II) zu. Eine besondere Bedeutung für die Erholung ist nicht festzustellen, zumal der Bestand nicht über Wege erschlossen ist. Den stark anthropogen überprägten Flächen (Ablagerungen, Zufahrt, Standplatz Glaskontainer) kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild zu.

Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Schutzgut	Anthropogen überprägte Flächen (Ablagerungen, Schotterweg)	Grasreiche Brachflächen	Gehölzbestandene Flächen	Verkehrsflächen
Pflanzen und Tiere	Gering	Mittel	Mittel	Ohne Bedeutung
Boden	Gering	Mittel	Mittel	
Wasser	Gering	Mittel	Mittel	
Klima/Luft	Gering	Gering	Mittel	
Landschaftsbild/ Erholung	Gering	Mittel	Mittel	
Gesamtbewertung	Gering	Mittel	Mittel	

Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- (z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt.

Mensch:

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Gebäude mit Wohnnutzung, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen bzw. als Mischgebiet einzustufen sind. Entsprechend des Nutzungskonzeptes ist zu prüfen, ob der Schutzanspruch der umliegenden Nutzungen gewahrt ist.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs (vgl. Karte 2)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche bislang unbebaute Flächen einer Bebauung zugeführt. Auf Basis der im B-Plan festgesetzten GRZ von 0,6 ist die Planung gemäß Leitfaden „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) dem Typ A „Gebiet mit mittlerem bis hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen. Demgegenüber wird die Planung in den Teilen des Gebietes als eingriffsneutral gewertet, in denen sich der Zustand von Natur und Landschaft bei Realisierung der Planung nicht verschlechtert (vorhandene Straße, unbeeinflusste bzw. zur Aufwertung vorgesehene Flächen). Dementsprechend ergeben sich dort die Beeinträchtigungsintensitäten vom Typ A I und A II (vgl. Karte 2 „Beeinträchtigungsintensität“).

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			Baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen / Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●●	○
Boden	2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung	○	●●	○
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●	○
Klima/Luft	2.3.4	Veränderung des lokalen Klimas	○	●●	○
Landschaftsbild / Erholung	2.3.5	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung	○	●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern	○	○	○
Mensch	2.3.7	Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Immissionen	○	●	●
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.8	Wechselwirkungen	○	○	○

Bewertung der Umweltauswirkungen:

●●● = Starke Auswirkungen

- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Als wesentliche Beeinträchtigung der Vegetation ist der Verlust von ca. 7.100 m² vegetationsbestandener Fläche zu werten, die sich aktuell als gehölzbestandene Sukzessionsflächen mittleren Alters und als grasreiche Brachestadien mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft darstellen. Die Bestände unterliegen nicht dem gesetzlichen Biotopschutz.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Durch die Bebauung entsteht ein Verlust an natürlichem und versickerungsaktivem Waldboden (insbesondere des Bodentyps: Parabraunerden und Braunerden). Während mit der Überbauung ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) verbunden ist, erfolgt eine Minderung der Funktionsausprägung bei Umnutzung des Bodens im Bereich der nicht versiegelten Kfz-Stellplätze, die wasserdurchlässig auszubilden sind. Insgesamt können bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten GRZ von 0,6 unter Berücksichtigung der zulässigen Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ca. 5.730 m² Bodenfläche überbaut werden.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Die ermöglichte Bodenversiegelung und die Umnutzung der unbebauten Böden führen zu einem erhöhten Abfluss des Regenwassers und zu einer geringeren Grundwasserneubildung. Gemindert wird diese nachteilige Auswirkung durch die im Bebauungsplan vorgesehenen wasserdurchlässigen Beläge für Parkplatz-/Kfz-Stellplätze und der generellen Vorgabe, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern ist.

2.3.4 Veränderung des lokalen Klimas (anlagebedingt)

Mit der Bebauungsplanänderung geht Baum- und Gehölzbestand im Umfang von ca. 0,436 Hektar Fläche verloren. Damit gehen die klimawirksamen Funktionen des an die vorhandene Bebauung anschließenden Waldes (z. B. Frischluftproduktion) verloren. Die hierdurch ausgelöste lokale Klimaveränderung wird unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Waldfläche und der noch ländlichen Prägung des Raumes als mittlere Beeinträchtigung für das lokale Klima gewertet.

2.3.5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung (anlagebedingt)

Mit der Bebauung gehen baum- und gehölzbestandene Flächen verloren. Eine Erholungsnutzung der Fläche besteht nicht. Um die Auswirkungen einer Bebauung auf das Ortsbild gering zu halten, ist zur Osterseenstraße eine Eingrünung mit Gehölzen vorgesehen. Zudem ist festgelegt, dass die erforderliche Einfriedungen straßenabgewandt liegen, damit sie möglichst nicht sichtbar ist. Insgesamt wird daher von einer geringen Beeinträchtigung für das Ortsbild ausgegangen.

2.3.6 Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern (anlagebedingt)

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden.

2.3.7 Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Immissionen (bau- und betriebsbedingt)

Mit der Erweiterung der Bebauung werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Zudem sind betriebsbedingte Schallemissionen durch zu- und abfahrende Kfz und LKWs zu erwarten, die sich mit den Schallemissionen der Bahn überlagern. Zu dem vor-

liegenden Bebauungsplan wurde von C. Hentschel Consult eine schalltechnische Untersuchung (März 2022, Bericht Nr. 2369-2022 Bericht VO1) durchgeführt, die auf erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz festlegt. Eine detaillierte Planung für den Bauhof liegt jedoch noch nicht vor. Daher kann das konkrete Bauvorhaben abschließend erst im Rahmen des Bauantrags schalltechnisch beurteilt werden. Auf die Ergebnisse des Schallgutachtens, die in der Begründung zum Bebauungsplan zusammengefasst sind, wird hier verwiesen.

2.3.8 Wechselwirkungen

Über die unter den oben aufgeführten Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinaus, sind keine weiteren Wechselwirkungen zu erwarten, die erheblichen Umweltauswirkungen haben.

3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Der Planbereich, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche und in der Biotopkartierung aus dem Jahr 1993 als Magerrasen kartiert wurde, ist heute mit Bäumen jungen bis mittleren Alters bestanden.

Vorbelastungen:

Die rechteckig ausgeformte Fläche liegt zwischen der Bahnlinie und der Osterseenstraße, einer Sammlerstraße, die entlang der Bahnlinie den Verkehr in Nord- Südrichtung ableitet. Die zwischen den genannten Verkehrswegen liegende Fläche ist ca. 50 m breit, weshalb davon von einer Vorbelastung durch Verkehrslärm auszugehen ist.

Aktuelle Vegetationsausprägung:

Aktuell stellt sich der Vegetationsbestand als unterschiedlich dichte Sukzession aus Fichten, Kiefern und Laubgehölzen dar. Alle Gehölze weisen junges bis mittleres Alter auf. Offenerer Bereich sind dicht mit Landreitgras vergrast, entlang der Bahn finden sich ruderalisierte Bestände mit Goldrute. Die noch offeneren Fläche liegen insbesondere im Süden des Planbereiches und werden zukünftig als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen entwickelt. Keine Fläche unterliegt aktuell noch dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG.

Potentialabschätzung:

Grundsätzlich bilden die vorhandenen Gehölzbestände Lebensraum für häufiger vorkommende, wenig störungsempfindliche Vögel im siedlungsnahen Umfeld. Höhlenbäume, die Lebensraum für anspruchsvollere Arten bieten, sind aufgrund des jungen bis mittleren Alters des Baumbestandes (-> geringen bis mittlere Stammdurchmesser) nicht vorhanden. Insofern kann auch ausgeschlossen werden, dass der Vegetationsbestand Fledermäusen als Quartier mit Wochenstuben dient. Zugleich sind die Bestände überwiegend zu dicht für diese Artengruppe (kein Durchflug).

Zwischen dem Gleiskörper und der Grenze des Planbereiches liegt ein ca. 10 m bis 12 m breiter Streifen, der zum Gelände der DB AG gehört und überwiegend als ruderalisierte Brache ausgebildet ist. Generell können solche Flächen entlang von Bahnlinien als Habitate von Reptilien, wie bspw. der Zauneidechse dienen. Der westlich daran anschließende Planbereich ist demgegenüber bis auf den südlichen Teil, der als Ausgleichsfläche festgesetzt ist, stark verbuscht bzw. dicht bewachsen, so dass die für diese Tierartengruppe wichtigen besonnten Flächen hier weitgehend fehlen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass, sofern sich Reptilien entlang der Bahn aufhalten, diese nicht in die dichten Gehölzbestände einwandern. Mit Ausweisung und Entwicklung der im Süden gelegenen Ausgleichsfläche werden dort jedoch geeignete neue Habitate für diese Artengruppe geschaffen, die die Habitate an der Bahn sinnvoll ergänzen.

Demgegenüber wird davon ausgegangen, dass im gewässerfreien Planbereich keine Amphibien vorkommen. Amphibiengewässer liegen südlich des Planbereiches und westlich der Bahn im Bereich der wasserbestandenen ehemaligen Kiesgruben. Eine Zuwanderung über die Bahn

wird ausgeschlossen. Von dem hier geplanten Bauhofgelände zu den südlich gelegenen Gewässern, in dessen Umfeld ausreichend Winterquartiere vorhanden sind, besteht ein Abstand von ca. 150 m. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass sich aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für diese Artengruppe ergeben.

Aufgrund des aktuell dichten Bewuchses im Planbereich sind dort heute keine artenreichen Magerrasen, die in den 1990er Jahren zur Einstufung als Biotop führten, vorhanden. Aus diesem Grund sind die dicht bewachsenen Flächen aktuell nicht mehr von hoher Bedeutung als Habitat für Falter und andere Insekten, zumal das Nahrungsangebot eingeschränkt ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Artengruppe durch die Planung ist daher nicht anzunehmen. Demgegenüber wird die im Süden des Planbereiches festgesetzte Ausgleichsfläche den Lebensraum von Falter- und Insektenarten in Zukunft aufwerten.

Um Verbotstatbestände bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes ausschließen zu können, ist es daher erforderlich, dass die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (zwischen 01. Oktober und dem 28. Februar) erfolgen darf.

4. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In dem Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind. In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

- Standortwahl: das Plangebiet nutzt eine vorhandene Erschließung.
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes: private Grünflächen (Gebäudeeingrünung zur Osterseenstraße).

Schutzgut Boden und Wasser

- Wasserdurchlässige Ausbildung der Park- und Stellplatzflächen.

Schutzgut Klima / Luft

- vgl. Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes.

Schutzgut Landschaftsbild

- vgl. Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, berücksichtigt (vgl. Auflistung oben). Somit ergibt sich die in Karte 2 „Beeinträchtigungsintensität“ dargestellte Eingriffs-/Ausgleichsermittlung mit einem erforderlichen Ausgleichsumfang im Flächenumfang gesamt 6.257,8 m².

Unter Berücksichtigung der im Planbereich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 1.897 m² verbleibt ein Ausgleichserfordernis von 4.360,8 m² Fläche, welches außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Festsetzung im Bebauungsplan sowie Karte 3 „Ausgleichsplan“):

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Ausgangszustand:

Während die Nordhälfte der ehemaligen Biotopfläche inzwischen stark bewaldet ist, weist die Südhälfte noch größere Offenflächen auf. Vor dem Hintergrund der früheren Einstufung als Magerrasen mit Biotopstatus soll hier versucht werden, den ehemals vorhandenen Magerrasen wieder herzustellen. Das Samenpotential ist im Südosten des Untersuchungsraums in der als mäßig artenreichen Brache zumindest teilweise noch vorhanden. Hinzu kommt eine etwas besser ausgebildete Magerrasenbrache direkt westlich des Untersuchungsraums, unterhalb einer kleinen, etwa 1m hohen Böschung entlang der Bahn. In diesem Bereich ist teils noch ein höherer Anteil an Extensivwiesen- und Magerrasenarten vorhanden. Der Ausgangszustand der zum Ausgleich vorgesehenen Fläche im Süden des Plangebietes ist der Darstellung im Bestandsplan zu entnehmen.

Leitbild und Zielsetzung:

Vor dem Hintergrund des ehemals vorhandenen Biotopbestandes wird angestrebt, diesen auf der Fläche im Umfang von ca. 0,1897 ha wiederherzustellen.

Maßnahmen:

Als Maßnahme sollen die Fichtengruppen und Fichtenverbuschungen, ggf. auch die Birken entfernt werden. Ältere Kiefern sowie Laubbäume sollten dagegen erhalten bleiben. Um Nährstoffe und zugleich die oft stark verdichteten Landreitgras-Bestände zu bekämpfen, sollte zur Aushagerung und Bekämpfung der Brachegräser zunächst ein Doppelschnitt (1. Schnitt im Juni, 2. Schnitt im Herbst) durchgeführt werden. Nach der Sanierung sollten die Offenflächen, die mindestens 50 % der Fläche einnehmen, einschürig ab frühestens Mitte Juli gemäht werden.

Sicherung der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan festgesetzt und befindet sich im Besitz der Gemeinde.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Im Weiteren wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flurstück 1513, Gemarkung Iffeldorf eine ca. 1,4536 ha² große Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde zugeordnet. Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des Schechenfilzes, welche durch Verschluss der Entwässerungsgräben renaturiert wird.

5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Im vorliegenden Fall lässt die mit der Bebauungsplanung verfolgte Zielsetzung keine grundsätzlichen Alternativen zu. So ist es notwendig und sinnvoll mit der Bauhoferweiterung an das bestehende Bauhofgelände anzuschließen. Zugleich ergeben sich Synergieeffekte durch die Errichtung des neuen Feuerwehrhauses an dem Standort, indem mehrere Bauhofmitarbeiter gleichzeitig Mitglieder der örtlichen Feuerwehr

² Für die insgesamt 20 ha große Ausgleichsfläche wurde mit der Naturschutzbehörde eine Anrechnung mit dem Faktor 0,3 vereinbart (Schreiben vom 08.05.2001, Az: 173/30/2 SG52 Wö/Ca), wodurch sich insgesamt eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 6,0 ha ergibt. Davon werden dem hier vorliegenden Bebauungsplan 1,4536 ha zugeordnet. Die Gemeinde Seeshaupt ist Besitzer der Fläche.

sind. Insofern stellt der vorliegende B-Planentwurf die von den Räten beschlossene Vorzugsvariante für die Planung dar.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Gebiet weiter bewalden. Die wenigen, noch offenen Bereiche, die im Jahr 1993 der Grund für die Erfassung innerhalb der Biotopkartierung waren, würden sich zukünftig zu vollständig bewaldeten Flächen entwickeln.

7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse

7.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung. Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die vorhandenen Kenntnisse reichen für die im Rahmen der Umweltprüfung zu vollziehenden Beurteilungen aus.

8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, Prognoseunsicherheiten bestehen nicht.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

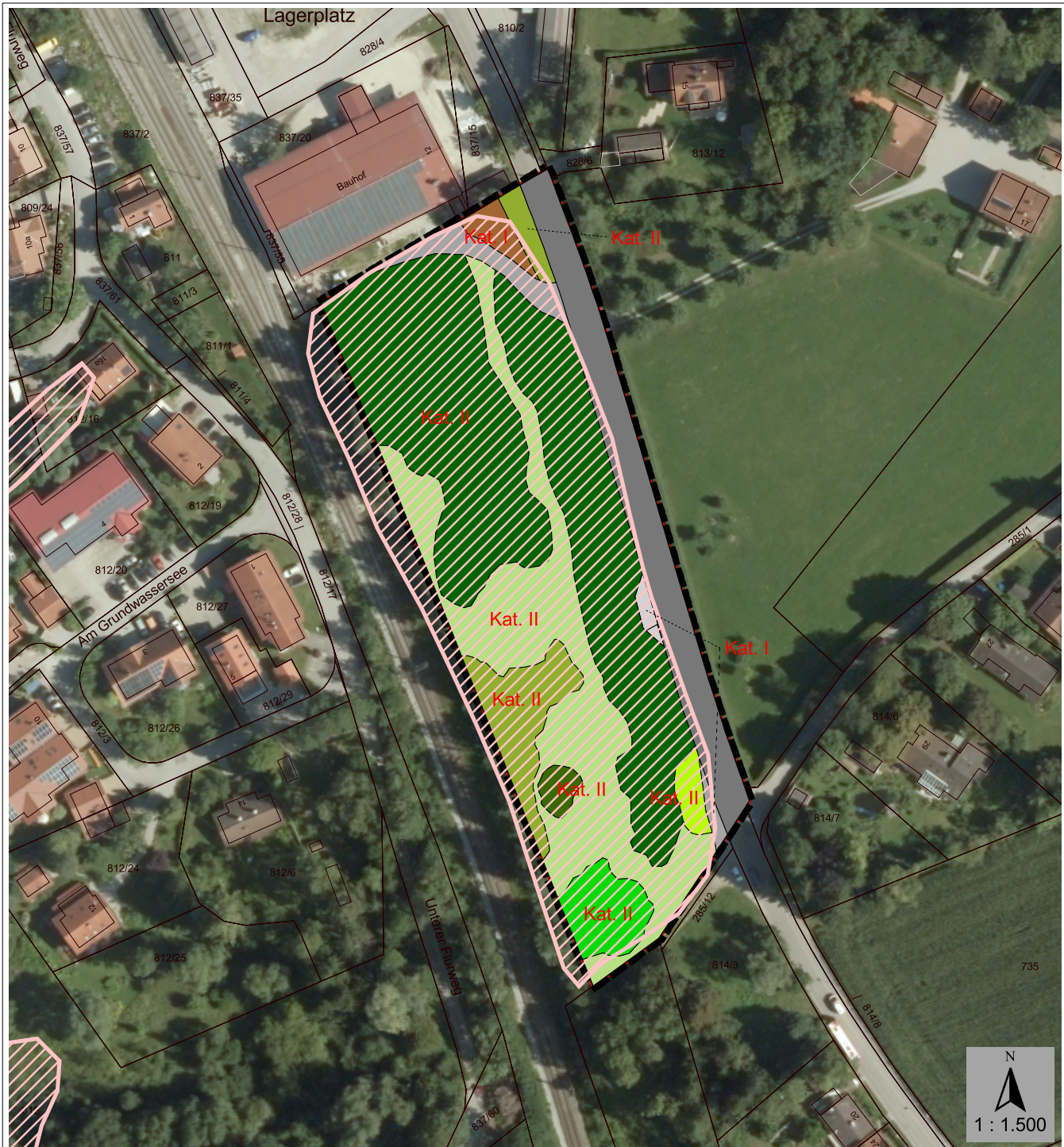
Die Gemeinde Seeshaupt beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort die planerischen Grundlagen für eine Erweiterung des gemeindlichen Bauhofes nach Süden sowie die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses zu legen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Überbauung und Umnutzung von gehölzbestandenen Flächen zwischen der Osterseenstraße und der Bahnlinie im Umfang von ca. 0,7 ha zu nennen. Mit der Versiegelung gehen auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild einher.

Der erforderliche Ausgleich im Umfang von ca. 0,62 ha wird zum einen im Süden des Planbereiches durch Wiederherstellung der früher in der Biotopkartierung ausgewiesenen Magerrasen im Umfang von ca. 0,19 ha realisiert. Im Weiteren wird außerhalb des Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes auf Flurstück 1513, Gemarkung Iffeldorf eine ca. 1,45 ha große Fläche (Anrechnung mit dem Faktor 0,3) aus dem Ökokonto der Gemeinde zugeordnet, die durch Wiedervernässung als Moorfläche zu renaturieren ist.



Umweltbericht

Karte 1: Bestand und Bewertung

1. Bestand

- Nadelgehölzreicher Sukzessionswald, mittleres Alter
- Baumgruppe, mittleres Alter
- Fichtengruppe, mittleres Alter
- Nadelgehölzgruppe mit Laubbaum
- Grasreiche Brache
- Mäßig artenreiche Brache
- Ablagerung (Bodenmaterial, Split)
- Standplatz Glascontainer
- Zufahrt, Schotterweg
- Straße

2. Bewertung gemäß Leitfaden

- Kat. I** Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
- Kat. II** Gebiete mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft
- Kat. III** Gebiete hoher Bedeutung für Natur und Landschaft

3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummern)
- Biotop gemäß amtlicher Kartierung aus dem Jahr 1993

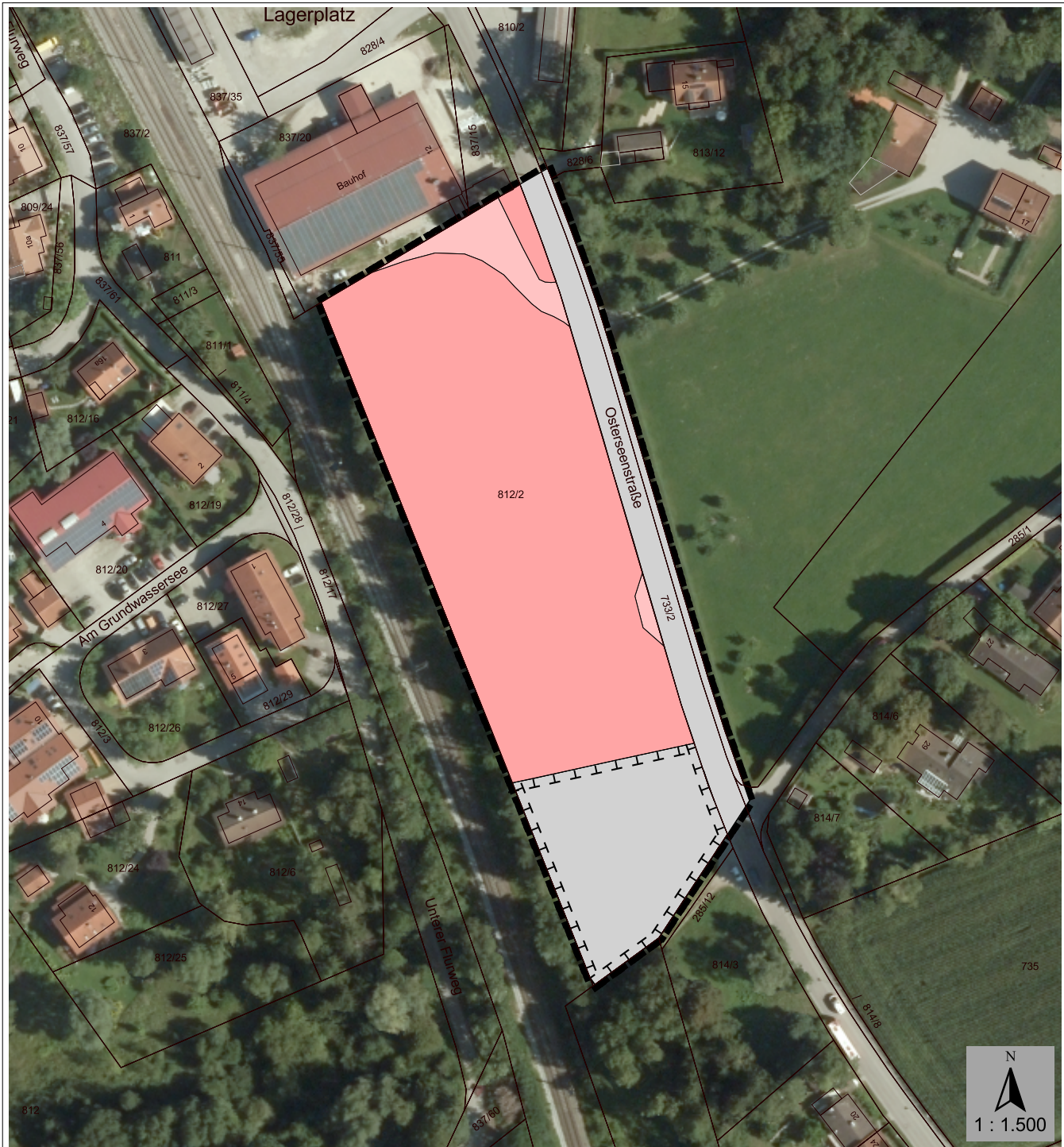
Umweltbericht

Bebauungsplan für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort

Gemeinde Seeshaupt
 Weilheimer Straße 1-3
 82402 Seeshaupt
 Tel.: 08801 / 90710
 E-Mail: sophia.meyer@seeshaupt.de
 Internet: www.seeshaupt.de

Planungsbüro U-Plan
 Mooseurach 16
 82549 Königsdorf
 Tel. 08179 / 925541
 E-Mail: mail@buero-u-plan.de
 Internet: www.buero-u-plan.de





Umweltbericht

Karte 2: Beeinträchtigungsintensität

1. Einstufung der Beeinträchtigungsintensität

- Beeinträchtigungsintensität A I (Fläche: 421 m²)
(Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
- Beeinträchtigungsintensität A II (Fläche: 6.742 m²)
(Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
- Eingriffsneutrale Flächen

Ausgleichsermittlung	421 m ² x 0,45 = 190,0 m ²
	6.742 m ² x 0,9 = 6.067,8 m ²
	Summe Ausgleichserfordernis: 6.257,8 m ²
	Ausgleich im Planbereich: 1.897,0 m ²
Ausgleichserfordernis außerhalb des Geltungsbereiches: 4.360,8 m ²	

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummern)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Fläche: 1.897 m².
Mindestens 50 % der Fläche sind gehölzfrei zu halten und als Magerrasen 1 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Bestockungsgrad mit Bäumen darf 50 % der Gesamtfläche nicht übersteigen.

Umweltbericht

Bebauungsplan für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort

<p>Gemeinde Seeshaupt Weilheimer Straße 1-3 82402 Seeshaupt</p> <p>Tel.: 08801 / 90710 E-Mail: sophia.meyer@seeshaupt.de Internet: www.seeshaupt.de</p>	<p>Planungsbüro U-Plan Mooseurach 16 82549 Königsdorf</p> <p>Tel. 08179 / 925541 E-Mail: mail@buero-u-plan.de Internet: www.buero-u-plan.de</p>
---	---

Anlage 1 zum Umweltbericht zum Bebauungsplan für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort

Kartierung nach Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

(Mai 2021)

Vorbemerkung:

Die Fläche wurde im Rahmen der Biotopkartierung vor fast 30 Jahren als „Verbuschter Kalkmagerrasen auf Kies östl. der Bahnlinie, mit fortgeschrittener Gehölzsukzession aus Kiefer, Birke, Fichte und Weiden, nur noch im SO baumfrei mit Wundklee, Golddistel, Rauhem Löwenzahn, viel Sommerwurz, Hufeisenklee, Berg-Flockenblume und Wilder Möhre, an der Bahnlinie stellenweise mit Goldrute.“ erfasst. Seitdem ist die Verbuschung und Bewaldung v.a. im Norden der Fläche fortgeschritten. Die noch vorhandenen, offeneren Bereiche im Süden sind dagegen inzwischen überwiegend stark vergrast und verfilzt sowie in Bezug auf die Artenzusammensetzung verarmt.

Fläche 1:

Mittelalter, nadelgehölzreicher Sukzessionswald	Wert: mittel	Schutz: -
---	--------------	-----------

Relativ strukturreicher, mittelalter Sukzessionswald aus Fichte und Wald-Kiefer. Im Norden mit einer lückigen Baumschicht über dichtem Fichten-Jungwuchs, im Süden aufgelockerter Bestand mit teils grasreichem Unterwuchs.

Fläche 2:

Mittelalter, nadelgehölzreicher Sukzessionswald	Wert: mittel	Schutz: -
---	--------------	-----------

Heterogener, mittelalter Sukzessionswald mit einem Mosaik aus lückigen bis dichten Baumgruppen mit kleinen Schlägen und Offenflächen. Prägend sind Nadelgehölze, v.a. Fichten und Wald-Kiefern. Dazu kommt z.B. Birke und Buche. Der Unterwuchs wird von Moos, Wald-Zwenke oder Efeu geprägt. Im Bestand befindet sich häufig Müll, v.a. mittig hinter den Glascontainern.

Fläche 3:

Mittelalte Baumgruppe	Wert: mittel	Schutz: -
-----------------------	--------------	-----------

Mittelalte Baumgruppe zwischen der Straße im Osten und Ablagerungen bzw. einem Schotterweg im Westen. Mit geschlossener Baumschicht aus Wald-Kiefer neben Fichte und Birke und dichtem Unterwuchs aus Fichten-Jungwuchs. Dazu kommt eine lockere Krautschicht aus Efeu und Wald-Zwenke.

Fläche 4:

Mittelalte Baumgruppe	Wert: mittel	Schutz: -
-----------------------	--------------	-----------

Mittelalte Baumgruppe mit lockerer Baumschicht aus Fichte, Birke und Kiefer über einem dichten Unterwuchs aus Jung-Fichten. Nach Süden zu geht der Bestand in eine fichtenreiche Baumreihe entlang einer kleinen, parallel zur Bahn verlaufenden Böschung über.

Fläche 5:

Mittelalte Fichtengruppe	Wert: mittel	Schutz: -
--------------------------	--------------	-----------

Mittelalte, dichte Fichtengruppe.

Fläche 6:

Nadelgehölzgruppe mit Laubsaum	Wert: mittel	Schutz: -
--------------------------------	--------------	-----------

Kleine, dichte Nadelgehölzgruppe (junge und mittelalte Fichte) mit gebüschartigem Laubgehölzsaum, z.B. aus Weidensträuchern.

Fläche 7:

Grasreiche Brache	Wert: mittel	Schutz: -
-------------------	--------------	-----------

Überwiegend grasreiche Brachen aus viel Land-Reitgras neben z.B. Wald-Zwenke oder Blaugrüner Segge. Teils gehölzfrei, teils etwas bis relativ stark verbuschend (teils Fichten-Jungwuchs, teils Laubgehölze wie Weiden und Birken). Einzelne Bäume, z.B. Eichen, Birken oder Kiefern sowie kleine Fichtengruppen sind gelegentlich eingestreut. Dazu kommen teils Himbeer- oder Brombeer-Gestrüppe oder Krautfluren aus z.B. Giersch, Goldrute, Großblütigem Wiesen-Labkraut oder Brennnessel.

Die Bestände liegen teils auf einem ehemaligen Weg. Teils sind sie durch Sturmwurf entstanden (gekippte Baumstümpfe).

Fläche 8:

Mäßig artenreiche Brache	Wert: mittel	Schutz: -
--------------------------	--------------	-----------

Grasreiche Brache aus z.B. Land-Reitgras und Blaugrüner Segge. Im Zentrum entlang eines Fußpfades aber auch immer wieder mit einzelnen eingestreuten Extensivwiesen- und Magerrasen-Arten wie Kleinem Wiesenknopf oder Schopfigem Hufeisenklee.

Fläche 9:

Ablagerungen	Wert: gering	Schutz: -
--------------	--------------	-----------

Ablagerungen (Schotterhaufen) zwischen Schotterweg und Baumgruppe.

Fläche 10:

Schotterwege	Wert: gering	Schutz: -
--------------	--------------	-----------

Schotterwege und ihre Zufahrten.

Fläche 11:

Standplatz für Glascontainer	Wert: gering	Schutz: -
------------------------------	--------------	-----------

Kleiner Standplatz für Glascontainer.

Fläche 12:

Teerstraße	Wert: gering	Schutz: -
------------	--------------	-----------

Teerstraße mit Banketten.

Anlage 1 zum Umweltbericht:
Ergebnisse der Vegetationskartierung vom Mai 2020 (vgl. Beschreibung zu den Nummern)

