

Bebauungsplan „Gewerbegebiet unterer Flurweg“ Gemeinde Seeshaupt

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Fassung vom: 13.06.2023
Geändert am: 12.11.2024



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	6
2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	7
2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	7
2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung	8
2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	8
2.3.4 Veränderung des lokalen Klimas	8
2.3.5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung	8
2.3.6 Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern	8
2.3.7 Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Immissionen	8
2.3.8 Wechselwirkungen	9
3. Artenschutzrechtliche Prüfung	9
4. Maßnahmen zur Vermeidung/Mindeurng und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	9
5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	12
6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	12
7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	13
7.1 Verfahren und Methodik	13
7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	13
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	13

Anlagen

- Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 1.500
- Karte 2: Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 1.500
- Karte 4: Ausgleichsplan Nr. 1, M 1 : 1.500
- Karte 5: Ausgleichsplan Nr. 2, M 1 : 4.000

1. Einleitung

Westlich der Bahnstrecke Iffeldorf – Tutzing und westlich des unteren Flurweges gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Grundwassersee“ aus dem Jahr 2010¹, in dem Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen ausgewiesen sind. Die dort zur Verfügung stehenden Baugrundstücke sind mittlerweile vollständig genutzt. Da im Gemeindegebiet keine weiteren Gewerbeflächen verfügbar sind, hat die Gemeinde Seeshaupt den Beschluss gefasst, im Anschluss an den Bebauungsplan „Grundwassersee“ den Bebauungsplan „Gewerbegebiet unterer Flurweg“ aufzustellen. 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. 1,33 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der vorliegenden Planung sollen die planerischen Grundlagen für die Ansiedlung örtlicher Gewerbe- und Handwerksbetriebe geschaffen 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 mit Einzelbaumbestand ausgewiesen. Westlich der Bahnlinie sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Flächen für Bahnanlagen“ dargestellt.

Diese umfassen die gemeindeeigenen Flurstücke 812/17 und 837/60 (beide Gemarkung Seeshaupt), auf denen auch der untere Flurweg, der den Planbereich erschließt, verläuft. Bislang liegt für diese Flurstücke keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG vorliegt. Bei den nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellten Flurstücken handelt es sich somit noch um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die nicht der Planungshoheit der Kommune, sondern dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) unterliegen.

Die Bahn hat für beide Grundstücke 812/17 und 837/60, Gemarkung Seeshaupt, das Entwicklungsverfahren eingeleitet. Insofern wird die Planung in dem Bewusstsein weitergeführt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die genannten Flurstücke erst nach erfolgter Entwidmung dieser Flächen zulässig sind. Es wurde daher eine entsprechende Festsetzung (vgl. F 9.2) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes (= 24. 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

¹ Datum der Bekanntmachung am 26.10.2010.

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 mit Bewertung nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2001)“, durchgeführt im Mai 2021 durch Frau Dipl. Biol. Viola Fohlmeister können folgende Vegetations- und Nutzungseinheiten ausgegliedert werden (vgl. dazu Darstellung in Karte 1 Bestand und Bewertung):

Land-Schilfröhricht (Bewertung: Kat. III)



Bei der Vegetationseinheit handelt es sich um ein am Grund einer ehemaligen Kiesgrube gelegenes, vergleichsweise trockenes und teils stark mit Weiden und jungen Birken verbuschendes Land-Schilfröhricht (vgl. Foto linke Seite). Der Bestand fällt unter den gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG.

Sukzessionsgehölz (Bewertung: Kat. II)

Beidseitig des Flurweges haben sich durch Sukzession Gehölzbestände gebildet. Die Gehölze nehmen den Grund der ehemaligen Kiesgrube wie auch die bis zu ca. 5 m hohem Böschungen zum Flurweg und die zwischen Flurweg und Bahn gelegene Böschung ein. Im Bereich der Böschungen westlich des Flurweges hat sich ein Mosaik aus jungen bis alten Einzelbäumen bzw. Baumgruppen (z.B. Baumweiden, Birken, Fichten und Buchen) mit großen Hasel- und Weidensträuchern entwickelt. Am Grund der Kiesgrube wechseln junge und mittelalte Fichtengruppen mit Strauchgruppen (v.a. Weiden) und kleineren Lichtungen. Im stark heterogenen Bestand liegen umgestürzte Bäume und Schnittguthaufen. Entlang der Böschung zur Bahn ist ein eher lückiges Sukzessionsgehölz auf einer buckligen, bis 3 m hohen Böschung zwischen der Bahnlinie im Osten und einer Straße im Westen ausgebildet. Der Bestand weist einen Wechsel aus Baumgruppen (z.B. Birken, Buchen, Eichen, Weiden, Wald-Kiefer) und Strauchgruppen auf. Dazu kommt etwas Fichten-Jungwuchs. Im Zuge der Realisierung der Planung wird der Grund der ehemaligen Kiesgrube für die Bebauung beansprucht, die Böschungsbereiche können demgegenüber mit ihrem Bewuchs erhalten werden. Die Gehölzbestände fallen nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz.



Fotos oben, linke Seite: Steile gehölzbewachsene Böschung, die nördlich an den Wanderparkplatz anschließt. Foto Mitte: Grund der ehemaligen Kiesgrube mit Gehölzbewuchs. Foto rechte Seite: gehölzbestandene Böschung zwischen Flurweg und Bahn.

Einzelbäume (Eichen)



Eine alte Eiche mit Stammschaden und Pilzbefall findet sich in der Wegkreuzung (Hohe Bedeutung, vgl. Foto linke Seite); Südlich davon steht eine weitere jüngere Eiche (mittlere Bedeutung, vgl. Foto linke Seite). Zwei weitere Einzelbäume stehen im Norden des eingezäunten Privatgrundstücks auf Flur-Nr. 736/6 (Hohe Bedeutung).

Magerrasen mit Extensivwiesenanteilen (Bewertung: Kat. III)

Auf dem privaten Gartengrundstück Fl.Nr. 736/6, Gem. Seeshaupt hat sich ein Magerrasen mit Übergängen zu artenreichen, mageren Extensivwiesen gebildet. Das Grundstück wird von



einer abflusslosen Senke geprägt (vgl. Foto linke Seite mit Blick nach Norden). Der Magerrasen findet sich in der Senke und infolgedessen in der teils südost- und teils südwestexponierten Fläche wieder. Der Bestand wird von verschiedenen Kleinseggen und Kräutern, z. B. Frühlings-Segge, Kleinem Mausohrhabichtskraut, Arznei-Thymian und Kleinem Wiesenknopf geprägt. Dazu kommen weitere typische Magerrasenarten wie Rötliches Fingerkraut, Gewöhnliches Sonnenröschen, schopfiger Hufeisenklee oder Wundklee. Am südostexponierten Hang geht der Magerrasen durch

Ausfall der typischen Magerrasenarten stellenweise in eine artenreiche, magere Extensivwiese über. Der Magerasen unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG. Zur Ansiedlung eines bislang in Ortslage befindlichen Handwerkerbetriebes ist es erforderlich, den nördlichen Teilbereich des Magerrasens zu überbauen und in räumlicher Nähe gleichartig zu ersetzen.

Mäßig artenreichere Wiese (Bewertung: Kat. II)



Südlich des Wanderparkplatzes und des Wandweges findet sich eine mäßig artenreiche Wiese auf dem flach nach Südwest fallendem Untergrund. Sie ist durch einen meist krautreichen Bestand aus z. B. Spitzwegerich, Wiesen- und Weiß-Klee, Wiesen-Scharfgarbe sowie Scharfem Hahnenfuß charakterisiert. Magerkeitszeiger wie Wiesen-Margerite oder Feld-Hainsimse sind in geringem Umfang eingestreut. Im Nordosten mit einem etwas höheren Anteil an Nährstoffzeigern wie dem Wiesen-Löwenzahn (vgl. Foto linke Seite). Der Bestand fällt nicht unter

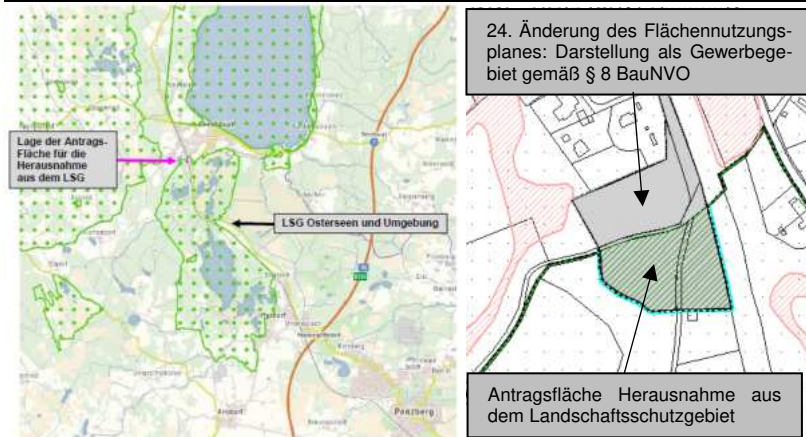
den gesetzlichen Biotopschutz.

Sonstige geringwertige Vegetations- und Nutzungseinheiten (Bewertung: Kat. I)

Neben den oben genannten Vegetations- und Nutzungseinheiten, welche einen mittleren bis hohen Wert für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume aufweisen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Einheiten mit geringem Wert vorhanden. Dabei handelt es sich um die geschotterten Wege, den Wanderparkplatz, eine Lagerfläche und intensiv genutzte Gartenbereiche.

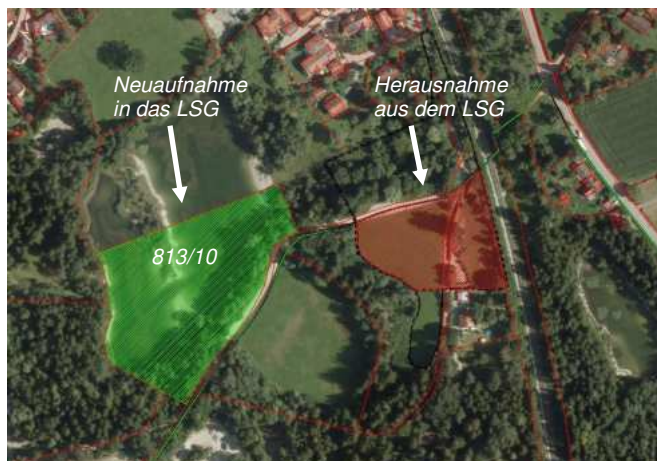
Die Vorkommen der einzelnen Vegetations- und Nutzungseinheiten sind in Karte 1 mit ihren Bewertungen dargestellt. Die gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopflächen sind mit „§“ gekennzeichnet.

Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet



Mit der im Parallelverfahren durchgeführten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. Darstellung linke Seite) wird die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanerstellung gelegt. Entsprechend wurde in der 24. Änderung der Planbereich vollständig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Zudem verläuft die

Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG 00059.01): „Schutz der Osterseen und ihrer Umgebung in den Gemeinden Frauenrain, Iffeldorf und Seeshaupt“ vom 20.11.2009 in etwa mittig durch den Planbereich. Um auch den südlich des Weges mit der Flurnummer 286 (Gemarkung Seeshaupt) gelegenen Bereich gewerblich nutzen zu können, hat die Gemeinde Seeshaupt am 06.12.2019 im Kreistag einen Antrag zur Herausnahme des oben gekennzeichneten, ca. 6.690 m² Fläche umfassenden Bereiches gestellt. Mit dem Beschluss Nr. 41/003/2019 des Kreistages vom 06.12.2019 wird die Herausnahme des beantragten Gebietes unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass der flächige Verlust an anderer Stelle durch Hinzu- nahme naturschutzfachlich geeigneter Flächen ausgeglichen wird.



Von der Gemeinde Seeshaupt wird zu diesem Zweck beantragt, das Flurstückes 813/10, Gemarkung Seeshaupt (Fläche: ca. 1,4 ha, vgl. Abbildung linke Seite) in das Landschaftsschutzgebiet (LSG 00059.01): „Schutz der Osterseen und ihrer Umgebung in den Gemeinden Frauenrain, Iffeldorf und Seeshaupt“ aufzunehmen. Auf diese Weise soll der mit der hier vorliegenden Planung einhergehende Flächenverlust im LSG Schutz der Osterseen und ihrer Umgebung in größerem Flächenumfang und mindestens

ökologisch gleichwertig kompensiert werden. Diesbezüglich fand eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt (vgl. Mail vom 21.05.2024, Hr. Wagner).

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 Grünlandnutzung widerspiegelt. Den Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion kommt gemäß Leitfaden eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) zu. Im Bereich der abgebauten Kiesgrube und der anschließenden Böschungen ist davon auszugehen, dass mit dem Kiesabbau auch der natürliche Bodenaufbau entfernt wurde (Kategorie II) und sich im Nachgang neue

Boden ausbildeten.

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. Aufgrund der Vegetationsbedeckung im tiefergelegenen Bereich der abgebauten Kiesgrube (-> Schilfbestand) ist davon auszugehen, dass das Grundwasser zumindest zeitweise oberflächennah ansteht und mit dem Wasserspiegel des westlich gelegenen Sees korrespondiert (Kategorie III). Auch die im Norden gelegene Straße „Am Grundwassersee“ deutet auf den Sachverhalt hin. Für die übrigen, deutlich höhergelegenen Bereiche wird davon ausgegangen, dass der Grundwasserstand nicht in den Oberboden reicht.

Klima und Luft:

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

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Dem ortsnah gelegenen Planbereich kommt eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung zu, die sich in dem Vorhandensein des Wanderparkplatzes widerspiegelt. Die vorgesehene Planung berücksichtigt dies, indem an dem Wegenetz keine Verlaufsänderungen erfolgen, die ausgewiesenen Bauflächen eingegrünt sind und der Wanderparkplatz erhalten bleibt.

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 wird durch das Fachgutachten des IB Greiner „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche), Bericht Nr. 224005 / 2 vom 20.02.2024 nachgewiesen, dass der Schutzanspruch der umliegenden Nutzungen mit Realisierung der Planung gewahrt ist. Auf die Ergebnisse des Fachgutachtens, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan integriert wurden, wird hier verwiesen.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Planbereich bislang unbebaute Flächen einer Bebauung zugeführt. Auf Basis der im B-Plan festgesetzten GRZ von 0,6 bzw. 0,4 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 Wege, Erhalt der gehölzbestandenen Böschungen und des südlichen Teiles des Flurstückes 736/6, Gem. Seeshaupt) unbeeinflusste bzw. zur Aufwertung vorgesehene Flächen). Dementsprechend ergeben sich dort die Beeinträchtigungsintensitäten vom Typ A I, A II und A III mit den in Karte 2 aufgeführten Flächenumfängen (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. 626 m² hochwertiger vegetationsbestandener Fläche zu werten. Dabei handelt es sich um den unter den gesetzlichen Biotopschutz fallenden Magerrasen (Fläche 537 m²), der innerhalb des Privatgartens liegt und um 4 Einzelbäume (Eichen im Flächenumfang von 89 m²), die mit Realisierung der Planung nicht zu erhalten sind.

Darüber hinaus ist im Bereich der Gehölzsukzession am Grund des ehemaligen Kiesabbaus (Fläche: 3.041 m²) und im Bereich der bislang landwirtschaftlich genutzten Wiese (Fläche: 3.341 m², beide mittlere Bedeutung) zukünftig eine gewerbliche Bebauung vorgesehen.

Für den biotopgeschützten Magerrasen wird im Bereich des Flurstückes 799/1, Gemarkung Seeshaupt eine Ausgleichsfläche im räumlichen Zusammenhang und im Flächenumfang von

1.481 m² zugeordnet, auf der durch Entbuschung und entsprechende Pflege der dort ehemals vorhandene Magerrasen wiederhergestellt wird. Diesbezüglich fand eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt (vgl. Mail vom 21.05.2024, Hr. Wagner).

Die sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen werden durch Naturschutzmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert. Insgesamt ist somit von starken Auswirkungen auf die Vegetation auszugehen.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Durch die Bebauung entsteht außerhalb des ehemaligen Kiesabbaus ein Verlust an natürlichem und versickerungsaktivem Boden (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 bzw. 0,4 unter Berücksichtigung der zulässigen Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf den Baugrundstücken ca. 5.139 m² Bodenfläche überbaut werden. Zusätzlich sind 1.835 m² öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, von denen der größte Teil jedoch bereits vorhanden ist.

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 Gehölzbestand im Umfang von ca. 0,3041 Hektar Fläche verloren. Damit gehen die klimawirksamen Funktionen der im Bereich des ehemaligen Kiesabbaus liegenden Gehölzsukzession (z. B. Frischluftproduktion) verloren. Die hierdurch ausgelöste lokale Klimaveränderung wird unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Waldflächen im Umfeld 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)

Dem ortsnah gelegenen Planbereich kommt eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung zu, die sich in dem Vorhandensein des Wanderparkplatzes mit Rundwegen zum Frechensee widerspiegelt. Die vorgesehene Planung berücksichtigt dies, indem das Wegenetz und der Wanderparkplatz erhalten werden und die gewerblichen Nutzflächen eingegrünt sind. Mit der neuen Nutzung erfolgt jedoch eine Verkehrszunahme, die zu einer abstrakten, nicht quantifizierbaren Erhöhung der Unfallgefahr führt.

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 Änderung der Nutzung und daraus resultierende 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 ansässigen Betriebe und der Bahn überlagern.

Entsprechend des Nutzungskonzeptes wird durch das Fachgutachten des IB Greiner „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche), Bericht Nr. 224005 / 2 vom 20.02.2024 nachgewiesen, dass der Schutzanspruch der umliegenden Nutzungen mit Realisierung der Planung gewahrt ist. Auf die Ergebnisse des Fachgutachtens, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan integriert wurden, 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

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Planungsbüro R2 Landschaftsarchitektur vom 17.10.2024) durchgeführt, die die artenschutzrechtliche Bedeutung des Planbereiches ermittelt, aufzeigt und erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festlegt. Die in der saP aufgeführten Maßnahmen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG müssen daher nicht weiter geprüft werden.

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

- Erhalt des unter den gesetzlichen Biotopschutz fallenden Schilfbestand sowie des größten Teiles des Magerrasens auf Flurnummer 736/6, Gemarkung Seeshaupt.
- Erhalt der Gehölzbestände in den Böschungsbereichen zur Flurstraße und zur Bahn.
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes: private Grünflächen und Baumpflanzungen.

Schutzgut Boden und Wasser

- Nutzung einer ehemaligen Kiesabbaufäche (= vorbelasteten Fläche mit gestörten Bodenprofilen).
- 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 bei Anwendung eines mittleren Faktors:

Eingriffstyp	Betroffene Fläche [m ²]	Angewandeter Ausgleichsfaktor	Erforderlicher Ausgleichsbedarf [m ²]
A III	537 (§ Biotop Magerrasen)	2,0	1.074 m ²
A III	89 (Einzelbäume, kein Biotop)	2,0	178 m ²
A II	6.382	0,9	5.744 m ²
A I	770	0,45	347 m ²
Summe Ausgleichserfordernis			7.690 m²
- abzgl. Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurnummer 740, Gem. Seeshaupt)			- 1.100 m ²
- abzgl. Ausgleichsfläche auf Flurnummer 799/1, Gem. Seeshaupt (vgl. Karte 3 Ausgleichsplan Nr. 1)			- 1.481 m ²
- abzgl. Ausgleichsfläche im Ökokonto Schechenfilz (vgl. Karte 4 Ausgleichsplan Nr. 2) anrechenbar mit Faktor 0,3			- 17030 m ² anrechenbar als - 5.109 m ²
Verbleibender Ausgleichsbedarf			0 m²

Hinweis:

Zur Kompensation des betroffenen Magerrasens ist eine funktionsgleiche Kompensation gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG durch Wiederherstellung von Magerrasenvegetation in räumlicher Nähe zum Eingriffsort vorgesehen.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Herstellung eines gestuften Waldrandes aus heimischen Gehölzen und einem Saumbereich auf einer 1.100 m² großen Teilfläche der Flurnummer 740, Gemarkung Seeshaupt.

Ausgangszustand:

Bei der Fläche, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Landschaftsschutzgebiet liegt, handelt es sich um eine mäßig artenreiche Grünlandfläche (ohne Biotopstatus) entlang des nach Süden führenden Weges, der zum Frechensee führt.

Leitbild und Zielsetzung:

Um eine ökologische Aufwertung auf der im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche dargestellten Fläche im Umfang von 0,1100 ha zu erreichen, die auch die Erholungsnutzung des angrenzenden Weges berücksichtigt, soll hier ein gestufter Waldrand aus heimischen Bäumen II. Ordnung (z. B. Kirsche, Mehlbeere) und heimischen Sträuchern (vgl. beispielhafte Liste im Bebauungsplan) gepflanzt werden. Zu dem östlich gelegenen Weg soll ein durchschnittlich ca. 2 m breiter Saumbereich² aus Gras- und Krautarten, der sich aus dem vorhandenen Grünlandbestand entwickelt, vorgelagert sein.

Maßnahmen:

- Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern.
- Sofern erforderlich Schutz gegen Wildverbiss,
- Fertigstellungspflege (-> Ausmähen) bis der Bestand eine ausreichende Höhe erreicht hat.

² Der Saumbereich soll buchtig in unregelmäßiger Breite dem Gehölzbestand vorgelagert sein.

- Freihalten des gras- und krautreichen Saumbereiches durch sporadisches Mähen (mindestens 1 binnen 3 Jahren) mit Abfuhr des Mähgutes.

Sicherung der Ausgleichsfläche:

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

Ausgleichsmaßnahme Nr. 2 (vgl. Karte Nr. 3 = Ausgleichsplan Nr. 1):

Wiederherstellung der verbuschten Biotopflächen im Bereich der Flurnummer 799/1, Gemarkung Seeshaupt

Ausgangszustand:

Bei den beiden auf dem Flurstück 799/1, Gemarkung Seeshaupt gelegenen Teilflächen handelt es sich um verbuschte, ehemalige Biotopflächen, die in der amtlichen Kartierung aus dem Jahr 1993 als Initialvegetation, Gebüsche und Kalkmagerrasen an zwei kleinen Baggerseen am westlichen Ortsrand von Seeshaupt bezeichnet sind. Die Flächen sind heute mit Bäumen und Gebüsch bestockt.



Die südlich gelegene Fläche (vgl. Foto linke Seite) grenzt unmittelbar oberhalb an die Böschung des Baggersees an, ist mit einem lockeren jüngeren Fichtenbestand (Stammdurchmesser der Fichten ca. 5 cm bis 10 cm (max. 15 cm) bestockt. Wenige ältere Kiefern mit Stammdurchmessern von ca. 30 cm sind eingestreut. Insgesamt beträgt die Kronendeckung des Bestandes ca. 80 %. An dem lückigen Unterwuchs mit Zwergmispel, Mehlbeere, Vogelbeere, weißer Segge und vierblättriger Einbeere wird deutlich, dass es sich um einen kalkgeprägten Standort handelt, der aufgrund des hohen Kiesanteils im Boden (-> ehemaliger Kiesabbau) stark wasserdurchlässig und somit ein Standort für thermophile Arten darstellt, der heute jedoch als Fichtenwald zu kartieren ist.



Die nördlich gelegene Fläche (vgl. Foto linke Seite) ist standörtlich vergleichbar, jedoch deutlich stärker mit Sträuchern verbuscht und aufgrund der wenigen höheren Fichten von starker Naturverjüngung geprägt.

Vor dem Hintergrund der früheren Einstufung der beiden Flächen als Magerrasen mit Biotopstatus soll hier versucht werden, die ehemals vorhandene Vegetation wieder herzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass Samenpotential im Untersuchungsraum noch vorhanden ist.

Leitbild und Zielsetzung:

Vor dem Hintergrund des ehemals vorhandenen Biotopbestandes wird angestrebt, diesen auf den beiden in Karte Nr. 3 dargestellten Flächen im Umfang von ca. 0,1481 ha wiederherzustellen.

Maßnahmen:

Als Maßnahme ist vorgesehen, die Fichten und die Sträuchern auf den Flächen zu entnehmen. Ältere Kiefern sollten dagegen erhalten bleiben. Nach der Sanierung sollten die besonnten Offenflächen, die mindestens 40 % der Fläche einnehmen, bei Bedarf (zu Verhinderung der

erneuten Verbuschung) einschürig ab frühestens Mitte Juli gemäht werden. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- 1. Unmittelbar im auf den Satzungsbeschluss folgenden Herbst (01.10. bis 28.02.) sind die Flächen so freizustellen, dass auf der Fläche ein maximaler Gehölzanteil von 40 % verbleibt. Die verbleibende Bestockung sollte dabei insbesondere aus lichten Kiefern bestehen um die Verschattung und den Laubfall auf der Magerrasenfläche möglichst gering zu halten.*
- 2. Nach erfolgter Freistellung und Abtransport des Stamm- und Astholzes sind die Ausgleichsflächen in ein jährliches Mahdregime (Mahd ab Mitte Juli, je nach Aufwuchs in Abstimmung mit der UNB zusätzliche Herbstmahd) zu überführen.*
- 3. Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeindeverwaltung unmittelbar nach Satzungsbeschluss in das Ökoflächenkataster zu melden.*
- 4. Sofern sich im Zuge der Entwicklungspflege herausstellt, dass die vorhandene Samenbank im Boden nicht mehr ausreicht um das angestrebte Entwicklungsziel zu erreichen, behält sich die UNB vor, weitere Maßnahmen zur Artanreicherung (z.B. Mahdgutübertrag) zu verlangen.*
- 5. Beginn und Ende der geplanten Freistellungsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig und unaufgefordert anzuzeigen.*

Sicherung der Ausgleichsfläche:

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

Ausgleichsmaßnahme Nr. 3 (vgl. vgl. Karte Nr. 4 = Ausgleichsplan Nr. 2):

Im Weiteren wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flurstück 1505, Gemarkung Iffeldorf eine ca. 1,7030 ha³ 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. Zielsetzung ist die Wiederherstellung des natürlichen Moorwasserhaushaltes sowie einer naturnahen Vegetation, wie in dem Konzept aus dem Jahr 2001 beschrieben.

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, da die Gemeinde dringend neue gewerblich nutzbare Flächen benötigt. Auch die Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Magerrasens dient der Ansiedlung eines bislang beengt in Ortslage befindlichen Handwerkerbetriebes, der auch nach der familieninternen Firmenübergabe erhalten werden soll. Aus diesem Grund kann die randliche Beeinträchtigung des genannten Biotopes nicht vermieden werden. Sie wird gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG in räumlicher Nähe gleichartig ausgeglichen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Gebiet weiter bewalden.

³ 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 1,7030 ha zugeordnet. Die Gemeinde Seeshaupt ist Besitzer der Fläche.

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

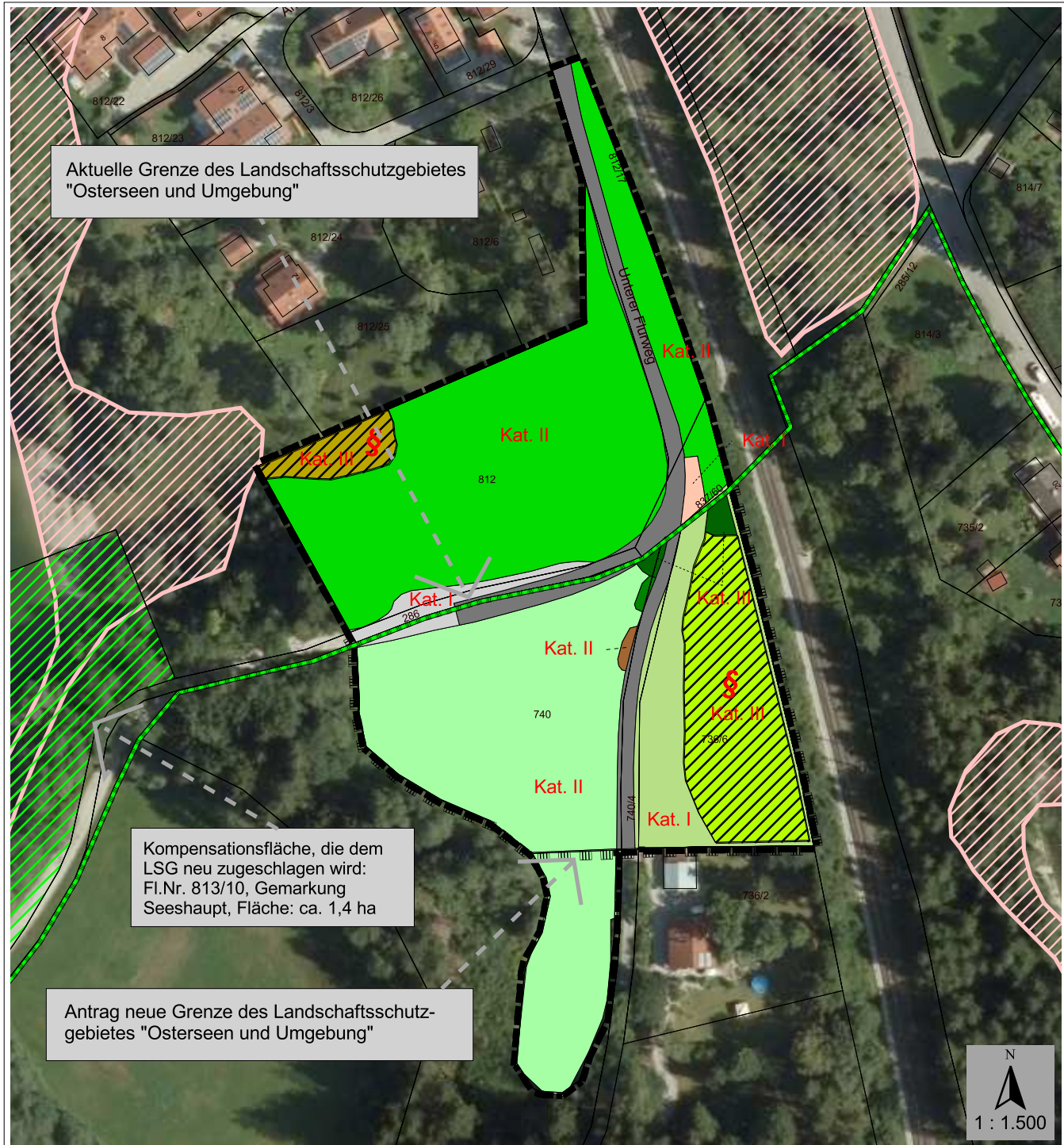
Die Gemeinde Seeshaupt beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet unterer Flurweg“ die planerischen Grundlagen für die Ansiedlung örtlicher Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu schaffen.

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 und grünlandgenutzten Flächen im Umfeld des Flurweges 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 wird zum einen durch die Anlage eines gestuften Waldrandes im Planbereich sowie durch die Wiederherstellung von ehemals vorhandenen Magerrasenflächen in räumlicher Nähe zum Eingriffsort realisiert. Im Weiteren wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flurstück 1505, Gemarkung Iffeldorf eine ca. 1,7 ha große Fläche (Anrechnung mit dem Faktor 0,3) aus dem Ökokonto der Gemeinde zugeordnet, die durch Wiedervernässung als Moorfläche zu renaturieren ist. Mit den genannten Maßnahmen kann eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden.

Darüber hinaus wird im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auch die Entlassung der ca. 0,7 ha großen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Im Gegenzug wird das Flurstück 813/10, Gemarkung Seeshaupt (Fläche ca. 1,4 ha) dem Landschaftsschutzgebiet neu zugeschlagen. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmt.



Aktuelle Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Osterseen und Umgebung"

Kompensationsfläche, die dem LSG neu zugeschlagen wird:
Fl.Nr. 813/10, Gemarkung Seeshaupt, Fläche: ca. 1,4 ha

Antrag neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Osterseen und Umgebung"

Umweltbericht

Karte 1: Bestand und Bewertung

1. Bestand

- Sukzessionsgehölz
- Land-Schilfröhricht
- Eiche, hohes Alter
- Eiche, mittleres Alter
- Initiale Hecke
- Lagerfläche
- Strukturarmer, gartenartiger Bereich
- Magerrasen mit Extensivwiesenanteilen
- Wiese, mäßig artenreich
- Schotterwege und -flächen (Wanderparkplatz)
- Straße, asphaltiert

2. Bewertung gemäß Leitfaden / gesetzlich geschützte Biotope

- 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
- Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

3. Sonstige Planzeichen

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

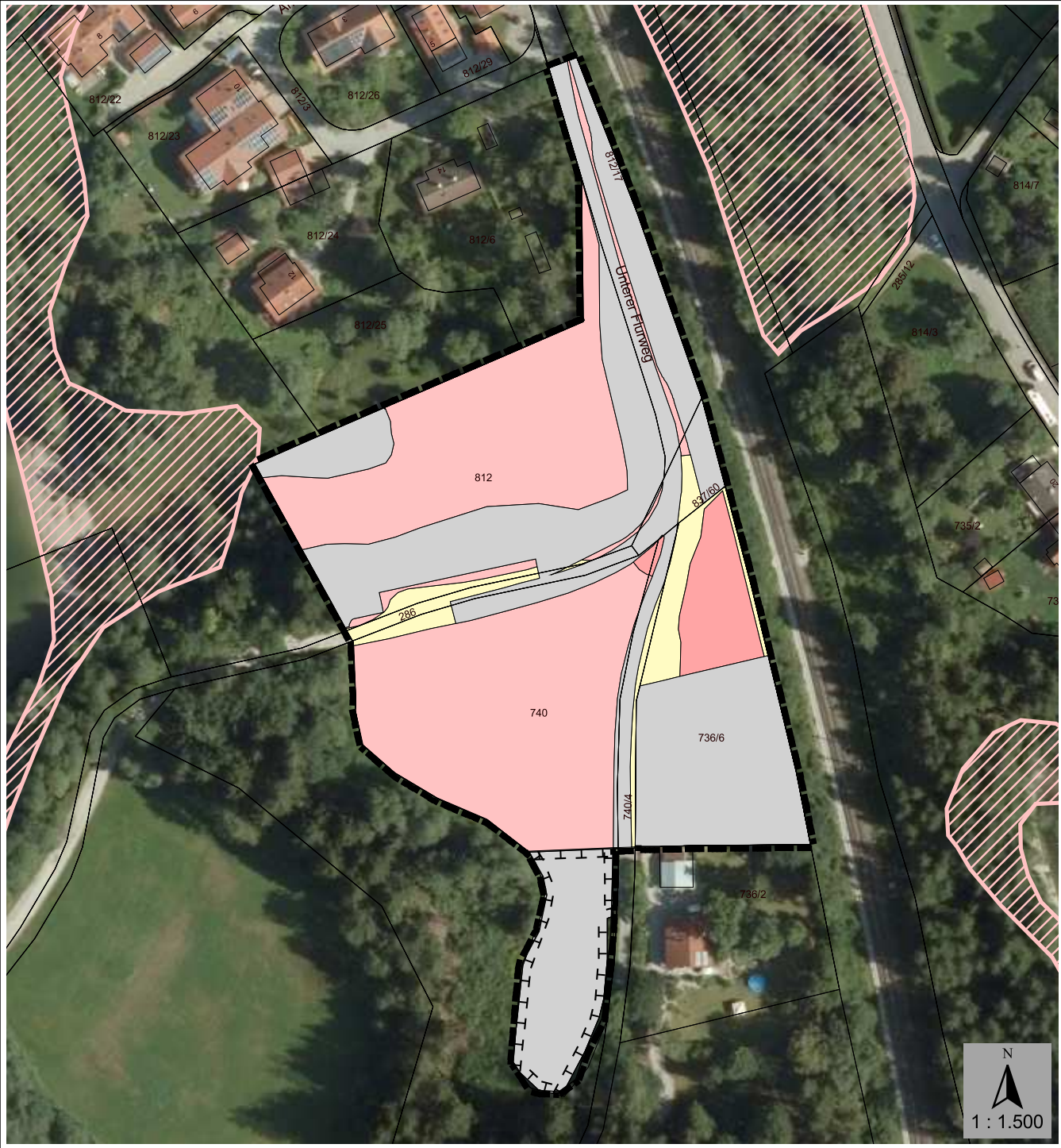
Umweltbericht

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet unterer Flurweg"

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









N
1 : 1.500





Umweltbericht

Karte 2: Beeinträchtigungsintensität

1. Einstufung der Beeinträchtigungsintensität

-  Beeinträchtigungsintensität A III (Fläche: 626 m²)
(Flächen mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
-  Beeinträchtigungsintensität A II (Fläche: 6.382 m²)
(Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
-  Beeinträchtigungsintensität A I (Fläche: 770 m²)
(Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
-  Eingriffsneutrale Fläche
(Derzeit bereits versiegelte Flächen, in ihrem aktuellen Zustand zu erhaltende Flächen ohne erhebliche Beeinträchtigung)

2. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummern)
-  Biotop gemäß amtlicher Kartierung aus dem Jahr 1993
-  Ausgleichsfläche (Fläche ca. 1.110 m²)

Umweltbericht

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet unterer Flurweg"

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 3: Ausgleichsplan Nr. 1

 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (= Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes),

Fläche: 1.481 m² auf einer Teilfläche des Flurstückes 799/1, Gemarkung Seeshaupt.

Ausgangslage:

Bei der Fläche handelt es sich um einen in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Magerrasen, der vollständig verbuscht ist.

Zielsetzung:


Wiederherstellung des Magerrasens durch Entbuschung der brachgefallenen Bereiche.

Durchzuführende Maßnahmen:

- Mindestens 60 % der Fläche sind gehölzfrei zu halten und als Magerrasen 1 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Bestockungsgrad mit Bäumen darf 40 % der Gesamtfläche nicht übersteigen.

Sonstige Planzeichen

 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummern)

 Biotop gemäß amtlicher Kartierung aus dem Jahr 1993

Umweltbericht

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet unterer Flurweg"

Gemeinde Seeshaupt

Weilheimer Straße 1-3
82402 Seeshaupt

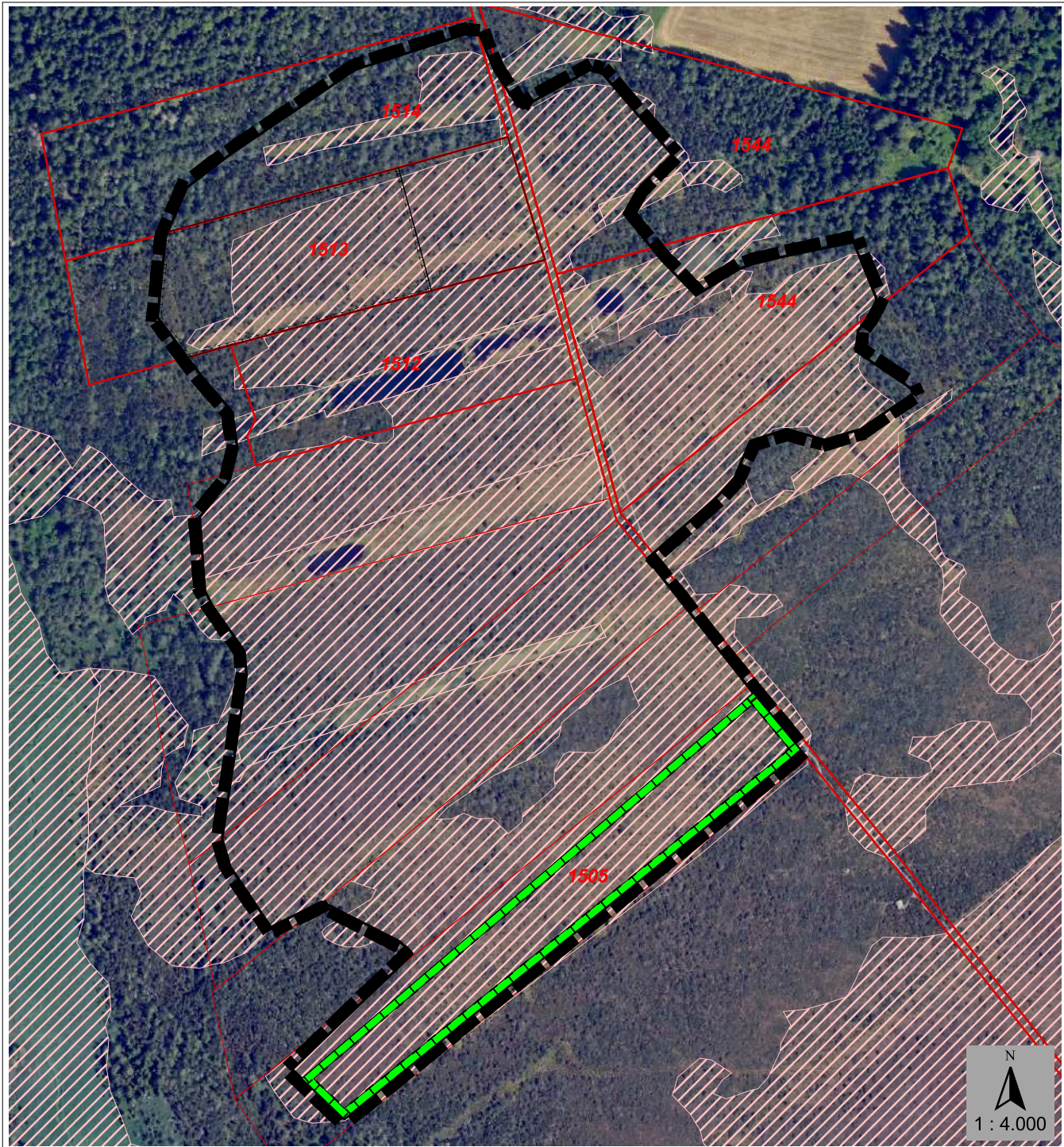
Tel.: 08801 / 90710
E-Mail: sophia.meyer@seeshaupt.de
Internet: www.seeshaupt.de

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 4: Ausgleichsplan Nr. 2





 Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 FINr. 1505, Gemarkung Iffeldorf, Fläche 17.030 m²
 (= anrechenbar 17.030 * 0,3 = 5.109 m²).

Ausgangslage:
 Die Gemeinde Seeshaupt verfügt über ein von der Naturschutzbehörde bestätigtes Ökokonto (Schreiben der Naturschutzbehörde vom 08.05.2001, Az: 173/30/2 SG52 Wö/Ca). Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Teilfläche im sogenannten Schechenfilz (Teilfläche von Flurstück 1513, Gemarkung Iffeldorf), die sich als entwässerte Moorfläche darstellt. Zu dem Gebiet wurde eine Renaturierungsplanung (C. Siuda vom Mai 2001) erstellt, die durch die Naturschutzbehörde bestätigt wurde.

Zielsetzung:
 Zielsetzung ist die Wiederherstellung des natürlichen Moorwasserhaushaltes sowie einer naturnahen Vegetation, wie in dem Konzept aus dem Jahr 2001 beschrieben.

Durchzuführende Maßnahmen:
 Verschließen der sogenannten Schlitzgräben (3 Anstau je Graben) sowie Abdichtung der Torfstiche, wie im Konzept aus dem Jahr 2001 beschrieben).

Sonstige Planzeichen

-  Gemäß Renaturierungskonzept und Bestätigung der Naturschutzbehörde nutzbare Ausgleichsfläche (ca. 20 ha mit Anrechnung 0,3 = 6 ha anrechenbare Ausgleichsfläche).
-  Flurkarte (Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer)
-  Biotope gemäß amtlicher Kartierung
-  Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort

Umweltbericht

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet unterer Flurweg"

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

