

F. UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

„BEIDERSEITS DER WAXENSTEINSTRASSE“

DER GEMEINDE OHLSTADT
LANDKREIS GARMISCH-PATENKIRCHEN

BREINL. 

objekt-, landschafts- und stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Simbacherstr. 60b 94419 Reisbach

telefon. 08734 - 93 91 396

mobil. 0151 - 108 198 24

mail: info@breinl-planung.de

Datum: 24.11.16

1.	Einleitung	3
2.	Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte	3
2.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	3
2.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	3
2.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
2.3.1	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	4
2.3.2	Aussagen des LEP - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1)	5
2.3.3	Aussagen des Regionalplanes - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.2)	5
2.3.4	<u>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</u>	10
3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	11
3.1	Beschreibung der Umweltprüfung	11
3.1.1	<u>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</u>	11
3.1.2	<u>Angewandte Untersuchungsmethoden</u>	12
3.1.3	<u>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung</u>	12
3.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	12
3.2.1	<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>	12
3.2.2	<u>Schutzgut Boden/Geologie</u>	14
3.2.3	<u>Schutzgut Wasser</u>	16
3.2.4	<u>Schutzgut Klima/Luft</u>	16
3.2.5	<u>Schutzgut Landschaftsbild</u>	17
3.2.6	<u>Schutzgut Mensch / Immissionen</u>	18
3.2.7	<u>Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter</u>	18
3.2.8	<u>Wechselwirkungen</u>	19
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	20
4.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	20
4.2	Prognose bei Durchführung der Planung	20
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	20
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	20
5.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	21
5.3	Eingriffsregelung	21
5.3.1	<u>Art des Eingriffs und Faktorenwahl</u>	21
5.3.2	<u>Ausgleichsfläche</u>	22
5.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	23
6.	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	23
6.1	Standortwahl	23
6.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	23
6.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	23
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

1. Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

2. Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte

2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im westlichen Teil von Ohlstadt. Der vorliegende Bebauungsplan erweitert die bestehende Bebauung zwischen dem Breitenweg und Bahnhofweg in Richtung Südosten und bindet städtebaulich sinnvoll an die bestehende Bebauung an. Der vorliegende Plan schafft die Rahmenbedingungen für die im WA zulässigen Nutzungen und definiert das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich. Ziel ist, das Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Freiraumqualität in das städtebauliche Umfeld und die umgebenden Landschaftsstrukturen einzubinden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine verträgliche Entwicklung sichergestellt werden. Gemäß Beschluss vom 23.07.2015 des Gemeinderates Ohlstadt soll ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt werden, um die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Staatsstraße 2562 Partenkirchner Straße in einer Entfernung von ca. 140m und südlich der Bebauung an der Kramerstraße, an die es anschließt. Es wird begrenzt von dem westlich gelegenen Bahnhofweg, der in nordwestliche Richtung direkt zum Bahnhof führt, und dem östlich angrenzenden Breitenweg. Zur Sicherung der bestehenden Strukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt, dass nur Gebiete mit geringerer naturschutzfachlicher Wertigkeit beplant werden. Innerhalb des Planungsriffes liegen keine Biotop- oder schützenswerten Vegetationsbestände.

In näherer Umgebung befinden sich die Biotop- 8333-0156-002 Höhenberg westlich des Bahnhofs von Ohlstadt (ca. 180m nordwestlich der Planung) und 8333-0164-001 Gehölze nordöstlich von Ohlstadt-Buchenried (ca. 150m südlich der Planung). Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich das Biotop 8333-0157-002 Kaltwasserlaine südwestlich von

Ohlstadt in einer Entfernung von ca. 370m. Nördlich bzw. nordwestlich von Ohlstadt befinden sich das FFH-Gebiet 8332-301.05 Murnauer Moos und das z. T. deckungsgleiche SPA-Gebiet 8332.471.02 Murnauer Moos und Pfruehlmoos, beide Natura 2000-Schutzgebiete sind ca. 435m und mehr entfernt vom Planungsgebiet. Südlich von Ohlstadt liegt das SPA-Gebiet 8433-471 Estergebirge, in einer Entfernung von ca. 770m und mehr. Der Geltungsbereich im weiteren Umfeld ist umgeben von zahlreichen aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Flächen, wie Feucht-, Streu- und Nasswiesen, Niedermooren, sowie Gewässerbegleitenden Strukturen (z.B. bei Dorfgraben, Kaltwasserlaine u.w.), welche typisch für den Naturraum „Voralpine Moor- und Hügelland“, hier in der Naturraum-Untereinheit „Loisach-Kochelsee-Moorlandschaft“, sind. Westlich der Autobahn A95 und westlich von Ohlstadt in einer Entfernung vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes von ca. 1,3km und mehr liegen das Naturschutzgebiet NSG-00129.01 (100.062) „Murnauer Moos“ und nördlich davon das Landschaftsschutzgebiet LSG- 00507.01 (GAP-05) „Ramsachleiten und Alte Loisach bei Murnau am Staffelsee“.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung insbesondere in südöstliche Richtung bzw. in Richtung Partenkirchner Straße (Ortsrand) sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen neu zu schaffen. Dies wird u.a. durch Festsetzung einer ortstypischen Durchgrünung der Grundstücke mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sowie der Anlage einer öffentlichen Grünfläche, bepflanzt mit Sträuchern, an der Südgrenze des Geltungsbereiches geschaffen.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird einerseits die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert, andererseits die Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.3.1 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Oberland (Region 17) sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung, Landschaftsplan, Natura 2000).

Einschränkende Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor. Der Flächennutzungsplan in der genehmigten Entwurfsfassung vom 12.07.2000 wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes geändert (Parallelverfahren). Die 6. Änderung Flächennutzungsplan Ohlstadt beinhaltet die Änderung der landwirtschaftlichen Fläche im Geltungsbereich zum Allgemeinen Wohngebiet (WA). Änderungsbeschluss 23.07.2015.

Weiterführende Aussagen sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

2.3.2 Aussagen des LEP

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Weitere Inhalte sind der Städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

2.3.3 Aussagen des Regionalplanes

Fachliche Ziele und Grundsätze - Teil B I Natur und Landschaft

1. Landschaftliches Leitbild

G Es ist anzustreben, die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und – wo nötig – wiederherzustellen.

Es ist von besonderer Bedeutung, die weitgehend unbeeinträchtigten Naturlandschaften des Alpenraums in ihrer Ursprünglichkeit zu bewahren. Bei der weiteren Entwicklung der Region Oberland ist anzustreben, der herausragenden Bedeutung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum der ansässigen Bevölkerung und als Erholungsraum für die Besucher aus Nah und Fern ebenso Rechnung zu tragen wie dem Schutz von Natur und Landschaft vor daraus erwachsenden Belastungen.

Es ist anzustreben,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern,
- Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, bereits aufgetretene Schäden, soweit möglich, zu beseitigen oder durch geeignete Pflege- und Rekultivierungsmaßnahmen auszugleichen.

2. Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

2.1 Boden und Geologie

G 2.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, die Böden der Region Oberland in ihren natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion), als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (Kreislauffunktion), als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

(ökologische Regelungsfunktion) sowie in ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu erhalten und zu pflegen.

Z 2.1.2 Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen

- die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden
- Maßnahmen gefördert werden, die zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der bodenschützenden Funktionen der Bergwälder beitragen
- Maßnahmen gefördert werden, die zu einer boden- und grundwasserschonenden Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen beitragen
- besondere Bodenbildungen geschützt werden, die eine hohe naturgeschichtliche Zeugnis kraft aufweisen, wie z.B. Buckelwiesen und andere eiszeitlich überprägte Bodenlandschaften sowie besondere geologische Erscheinungsformen (z.B. Moränen, Drumlins, Toteislöcher und Tumuli sowie Moore)

2.2. Wasser

(Z 2.2.2) Zur Sicherung eines intakten Wasserhaushalts für Menschen, Tiere und Pflanzen, insbesondere auch im Hinblick auf die Wasserrückhalte- und Speicherfunktion der Landschaft sowie zum Erhalt und zur Verbesserung der aquatischen und amphibischen Ökosysteme einschließlich der Feuchtgebiete und der vielfältigen Gewässerlandschaften mit ihren Auen sollen

- Moore, naturnahe Auwälder und andere Feuchtflächen in ihrer bedeutenden Funktion für Naturschutz und Wasserhaushalt erhalten, optimiert und ggf. in ihrer Funktion wieder hergestellt werden.
- Hochwassergefährdete Tallagen als Abfluss- und Rückhalteflächen von damit unvereinbaren Nutzungen freigehalten werden.

2.3 Luft und Klima

G Es ist anzustreben, zur Sicherung der in der Region Oberland insgesamt günstigen lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse, bauliche Entwicklungen in den Talsystemen des Lech oberhalb Schongau, der Ammer oberhalb Peißenberg, der Loisach oberhalb Eschenlohe, der Isar oberhalb Bad Tölz sowie in deren Nebentälern nur zu ermöglichen, soweit damit keine negativen Auswirkungen auf den Luftaustausch verbunden sind.

2.4 Wildlebende Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Z 2.4.1 Schutzwürdige Biotopflächen

Natur und Landschaft sollen in ihrer Vielfalt und ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Zu diesem Zweck sollen die schutzwürdigen Biotopflächen gesichert, optimiert und zu Biotopverbundsystemen ergänzt werden. Insbesondere gilt dies für folgende Biotope:

- strukturbildende Landschaftselemente wie Baumgruppen, Alleen, Hage, Einzelbäume, Hecken und naturnahe Waldbestände
- Trockenbiotope wie alpine Fels- und Schotterfluren, Latschenfelder, Kalkmagerrasen und Buckelwiesen sowie magere, extensive Mähwiesen
- Feuchtbiotope wie Moorwiesen, Nieder-, Übergangs- und Hochmoore mit Verlandungsgesellschaften, Tümpel, Weiher und Quellfluren und

- *naturnahe und natürliche Gewässer, die darüber hinaus so gestaltet werden sollen, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt und in der gewachsenen Kulturlandschaft erfüllen können.*

Wesentliche Nutzungsänderungen und andere Veränderungen der Standorte schützenswerter Biotop sollen vermieden werden.

Z 2.4.3 Moore und Feuchtflächen

Die Moore und Feuchtflächen sollen erhalten und wo möglich renaturiert werden. Neue Entwässerungen und andere verschlechternde Standortveränderungen sollen möglichst vermieden werden. Streuwiesen sollen, soweit möglich, in traditioneller Form weiter bewirtschaftet werden. Eine extensive Nutzungsweise unter weitgehendem Verzicht auf Düngungen und Intensivnutzungen soll angestrebt werden.

Z 2.4.4 Gewässer und Uferbereiche

Z 2.4.4.1 Die naturnahen Flusslandschaften sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Dabei sind insbesondere die Durchgängigkeit und die Strukturvielfalt des Fließgewässers zu berücksichtigen. Gehölzsäume und Auwälder sollen erhalten und, soweit erforderlich, ergänzt und neu geschaffen werden. Sauberes Wasser und eine intakte Ufervegetation sind an allen Gewässern in der Region anzustreben. Wassernutzungen, die Gewässergüte oder Begleitvegetation beeinträchtigen, sollen möglichst eingeschränkt werden. Regulierte Flüsse und Bäche sollen soweit möglich in einen naturnahen Zustand zurück versetzt werden. Bereits bestehende Schäden sollen möglichst durch Beseitigung der Ursachen und durch geeignete landschaftspflegerische und wasserbauliche Maßnahmen behoben werden. Durch Wasserableitung entstandene Schäden sollen durch Rückleitungen entsprechend gemildert werden. Die Altwässer und Altarme sollen in naturnaher Form erhalten und, soweit möglich und ökologisch sinnvoll, an das Flusssystem angeschlossen werden.

Z 2.4.4.2 Die Seen sollen so erhalten werden, dass sie ihren wasserwirtschaftlichen, ökologischen und Erholungsfunktionen langfristig gerecht werden können. Die ökologisch empfindlichen Ufer- und Flachwasserbereiche sollen nicht erschlossen werden. Besonders empfindliche Teile sollen durch geeignete Besucherlenkung vor schädlichem Betreten geschützt werden.

2.7 Siedlungsgebiete

Z 2.7.1 Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.

Z 2.7.3 Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.

Z 3.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiete ergänzen das Netz naturschutzrechtlich gesicherter Gebiete, für die grundsätzlich die gleichen landesplanerischen Vorbehalte gelten, soweit nicht durch bestehende Rechtsnormen, insbesondere Schutzgebietsverordnungen, fachgesetzliche Regelungen oder

rechtsverbindliche internationale Vereinbarungen weitergehende Erfordernisse bestehen.

Folgende Gebiete werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete bestimmt:

Im Naturraum Ammer-Loisach-Hügelland (037): Loisach-Kochelsee-Moore, Murnauer Moos mit Randgebieten u.w.

Z 3.2 Schutzgebiete

Durch ein abgestuftes System von Schutzgebieten sollen naturnahe Landschaften, typische Kulturlandschaften, besonders abwechslungsreiche Landschaften und landschaftsprägende Strukturelemente dauerhaft nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz gesichert werden.

Kernlebensräume naturraumtypischer und regional sowie überregional bedeutsamer Arten sollen langfristig als Naturschutzgebiete ausgewiesen werden. Bis zur naturschutzrechtlichen Sicherung der Gebiete soll auf die Erhaltung der Gebiete und deren hochwertigen Zustand geachtet werden. Nachteilige Veränderungen des Standortes, insbesondere Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt, sollen unterbleiben. Flächen-inanspruchnahmen durch andere Nutzungen sowie beeinträchtigende Nutzungen der Gebiete oder benachbarter Gebiete sollen unterbleiben.

Zur Erhaltung ihrer hochwertigen Lebensraumqualität sollen notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu sollen Pflege- und Entwicklungskonzepte erarbeitet und umgesetzt werden.

Bei Neuverordnungen bestehender Naturschutzgebiete sollen geeignete Entwicklungs- und Pufferungsflächen einbezogen werden. Erweiterungen bestehender Landschaftsschutzgebiete sollen vorrangig zu landkreisübergreifenden Schutzgebietssystemen führen.

Das großräumige Schutzgebietssystem soll durch lokale Systeme kleinflächiger Biotope ergänzt werden. Besonders wertvolle kleinflächige Lebensräume von lokaler und regionaler Bedeutung sollen als Naturdenkmale, Landschaftsbestandteile und Grünbestände gesichert werden.

Fachliche Ziele und Grundsätze - Teil B II Siedlungswesen

1. Siedungsleitbild

G 1.1 Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

Z 1.4 Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden.

Z 1.5 Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

Z 1.6 Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.

Z 1.8 Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

G 4 Bauflächensicherung

Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.

Fachliche Ziele und Grundsätze - Teil B III Land- und Forstwirtschaft

Z 1 Allgemeines Ziel

Die Land- und Forstwirtschaft in der Region Oberland soll die Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Gütern und forstlichen Rohstoffen versorgen. Die gesellschaftspolitische und landeskulturelle Bedeutung der bäuerlich betriebenen Land- und Forstwirtschaft soll gestärkt werden.

Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in der Region sollen weiterhin als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten werden und den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben als Existenzgrundlage dienen.

2. Landwirtschaft

Z 2.2 Auf die Erhaltung der Kulturlandschaft in der Region Oberland soll hingewirkt werden.

7.2. Denkmalpflege

Z 7.2.2 Die bedeutenden Stadt- und Ortskerne in der Region sollen als Ganzes (Ensembles) geschützt werden. Die Beeinträchtigung charakteristischer Ortsbilder und deren Umfeld soll vermieden werden. Die charakteristischen "Hauslandschaften" der Region sollen erhalten werden.

Fachliche Ziele und Grundsätze - Teil B X Energieversorgung

3. Erneuerbare Energien

G 3.1 Erneuerbare Energien, bei denen in der gesamtökologischen Bilanz die umweltentlastenden Effekte überwiegen, sollen verstärkt genutzt werden.

Fachliche Ziele und Grundsätze - Teil B XI Wasserwirtschaft

G 1 Leitbild

Die bedeutsamen Wasservorkommen der Region sollen nachhaltig und unter Berücksichtigung der natürlichen Regenerationsfähigkeit bewirtschaftet werden. Gewässer, die sich in einem guten oder sehr guten Zustand befinden, sollen geschützt werden.

Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung, Übernutzung und Belastung zu bewahren. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Folgen der im Zusammenhang mit der Wasserkraftnutzung durchgeführten Eingriffe in Flusssysteme der Region entscheidend gemildert werden.

G 5 Abwasserbehandlung

Noch anstehende Maßnahmen der abwassertechnischen Ersterschließung im ländlichen Raum sollen überwiegend mit mechanisch-biologischen Kleinkläranlagen erfolgen. Bereits bestehende private Kleinkläranlagen müssen mit biologischen Reinigungsstufen nachgerüstet werden.

Die mit vertretbarem Aufwand noch an Sammelkanalisationen und kommunale Kläranlagen anschließbaren Ortsteile sollen angeschlossen werden. Soweit

wasserwirtschaftlich möglich und wirtschaftlich vorteilhaft, sollen ortsnahe Lösungen realisiert werden.

In Fremdenverkehrsgebieten soll eine abwassertechnische Sanierung im Sinne einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung zügig weitergeführt werden.

Mischwasserbehandlungsanlagen sollen weiter ausgebaut und verbessert, schadhafte Kanäle saniert werden.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird

6. Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, Abflussregelung

G 6.1 Der Schutz vor den Gefahren des Wassers soll sich auf natürlichen Rückhalt in der Fläche, auf technische Schutzmaßnahmen und eine weitergehende Vorsorge stützen. Auf die Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfunktion der Landschaft soll hingewirkt werden.

Z 6.2 Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden

Der vorbeugende Hochwasserschutz wird durch Rückhalt des Wassers in der Fläche gewährleistet. Rückhaltflächen sollen hierfür so weit wie möglich reaktiviert oder neu geschaffen oder vergrößert werden.

G 6.4 Neue Bodenentwässerungen sollen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen nur noch ausnahmsweise ausgeführt werden.

G 6.6 Gefährdete Siedlungen sollen vor Hochwasser geschützt werden. Verbesserungen sind vordringlich erforderlich in: Ohlstadt, Dorfbach u.w.

Durch eine vorsorgende Bauweise soll das Schadenspotential vor allem in hochwassergefährdeten und auch in durch Deiche geschützten potentiellen Überflutungsbereichen möglichst klein gehalten werden.

Fachliche Ziele und Grundsätze - Teil B XII Technischer Umweltschutz

Z 3.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Lärmemissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten in Wohngebiete und Erholungseinrichtungen der Region möglichst gering gehalten werden. Um Immissionsbelästigungen vorzubeugen, ist bei der Bauleitplanung verstärkt darauf zu achten, dass Wohngebiete nicht an störende Gewerbe- und Industriebetriebe heranwachsen und umgekehrt.

Weitere Inhalte sind der Städtebaulichen Begründung bzw. FNP-Änderung zu entnehmen.

2.3.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild sowie die aktuellen Schutzgebiets- und Biotopabgrenzungen (FIN-Online), das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Garmisch-Partenkirchen und der Bebauungsplanentwurf zur Verfügung. Ortsbegehungen fanden im Juni 2016 statt. Ein Immissionsschutzgutachten liegt nicht vor.

Vorprüfung der Schutzgebiete

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotop	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

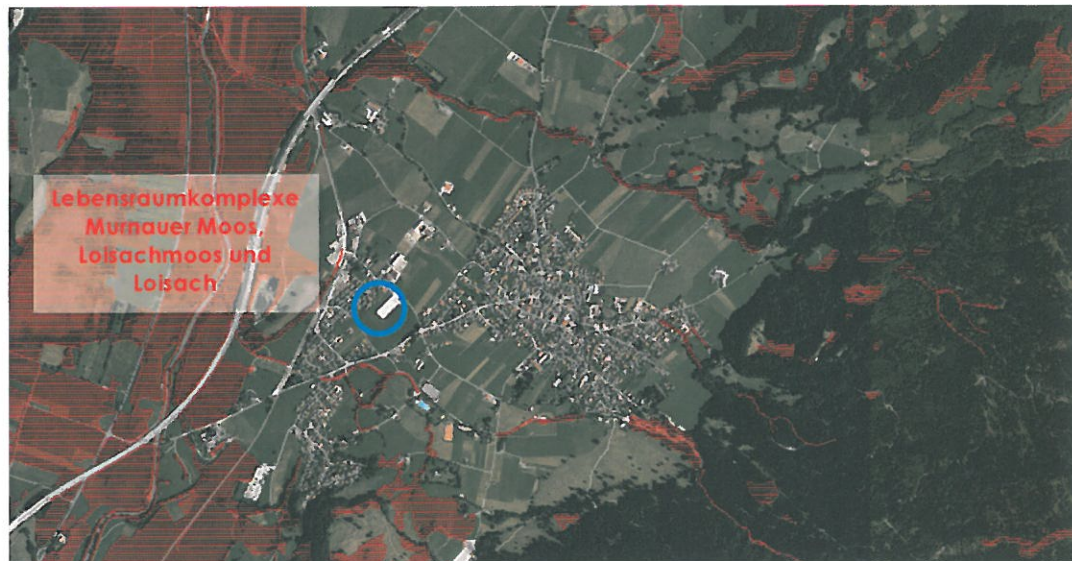
3.1 Beschreibung der Umweltprüfung

3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde Ohlstadt, die zur Region Oberland (Region 17) gehört und im Regierungsbezirk Oberbayern liegt.

Das Planungsgebiet mit der Flurnummer 665 schließt eine Fläche von **20.961 qm** ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurnummern 662/5, 662, 662/10, 662/2, 663, 663/2 mit bereits bestehender Siedlung
- im Osten durch den Breitenweg Flurnummer 694
- im Süden durch die landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzte Fläche Flurnummer 671
- im Westen durch den Bahnhofweg Flurnummer 661.



Luftbild mit Amtlicher Biotopkartierung (rot) aus FIS-Natur Online des LfU

3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sind, der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (FIS-Natur Online mit Schutzgebieten, Amtlicher Biotopkartierung, Ökoflächen und Orthophotos, Bayerischer Denkmatalas, ABSP Garmisch-Partenkirchen, Artenschutzkartierung) sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Regionalplan (Region 17, Oberland) und einer Ortsbegehung im Juni 2016.

3.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten.

Im Laufe des Verfahrens (Mitte2016) wurde der textlich erwähnte Reitplatz rückgebaut. Bei der Bilanzierung bzw. Bewertung der Schutzgüter wird vom bebauten Zustand ausgegangen.

3.2 **Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Das Planungsgebiet wird derzeit großteils intensiv als Grünland genutzt. Am östlichen Rand des Flurstücks 665 befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude mit einer

nach Westen anschließenden aufgekiesten Fläche. Auf der Fläche befindet sich außerdem ein aufgekiester und aufgeschütteter Reitplatz. Schützenswerte Gehölz- und Vegetationsbestände liegen nur im Osten vor (zwei Solitäräume).

An der westlichen Flurstücksgrenze, östlich des Bahnhofweges, ist der ASK-Punkt 8333-0125 verzeichnet. Dort wurden verschiedene Arten der Gattungen Sandbienenen, Hummeln, Schmarotzerbienen, Furchenbienen und Wespenbienen nachgewiesen. Folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die in der Artenschutzkartierung des LfU genannten Arten und deren Gefährdungsstatus:

ASK-Punkt 8333-0125 (Quelle: Artenschutzkartierung des LfU)				
Arname (wiss.)	Gattung	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland	Aufnahmedatum
Andrena falsifica	Sandbienen	-	-	1979
Andrena intermedia	Sandbienen	V	V	1979
Andrena lathyri	Sandbienen	V	-	1945
Andrena semilaevis	Sandbienen	G	G	1979
Andrena subopaca	Sandbienen	-	-	1943, 1979
Bombus lapidarius	Hummeln	-	-	1943
Bombus pascuorum	Hummeln	-	-	1943, 1944
Bombus pomorum	Hummeln	1	2	1943
Bombus pratorum	Hummeln	-	-	1943
Bombus rpestris	Schmarotzerbienen	-	-	1943
Bombus sylvestris	Schmarotzerbienen	-	-	1943
Bombus terrestris	Hummeln	-	-	1943, 1944, 1946
Bombus wurflenii	Hummeln	V	V	1917
Halictus rubicundus	Furchenbienen	-	-	1943
Lasioglossum albipes	Furchenbienen	-	-	1943, 1944, 1945
Lasioglossum fratellum	Furchenbienen	-	-	1943, 1945, 1947
Lasioglossum fulvicorne	Furchenbienen	-	-	1943
Nomada castellana	Wespenbienen	-	-	1979
Nomada flavoguttata	Wespenbienen	-	-	1979
Nomada marshamella	Wespenbienen	-	-	1943

Rote Liste: 0 = Ausgestorben oder verschollen, 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt, R = Extrem seltene Arten und Arten mit geographischer Restriktion, V = Arten der Vorwarnliste, D = Daten defizitär

Die genannten Bienen-Arten benötigen strukturreiche, möglichst ungedüngte Flächen. Es wird vermutet, dass die genannten Hummel-, Schmarotzerbienen- und Furchenbienenarten bereits im Planungsbereich und Umfeld verschwunden sind, während für die Sandbienen- und Wespenbienenarten gegebenenfalls noch ein gewisses Lebensraumpotenzial, trotz intensiver Grünlandnutzung, gegeben sein kann.

Weitere Artennachweise geschützter Tier und Pflanzenarten im unmittelbaren Wirkraum und auf direkt benachbarten Flächen sind gemäß den Angaben der Artenschutzkartierung nicht bekannt.

Im weiteren Umfeld des Planungsbereiches befinden sich zahlreiche aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertige Flächen und Biotope, wie Feucht-, Streu- und Nasswiesen, Niedermoore, sowie Gewässerbegleitende Strukturen (z.B. bei Dorfgraben, Kaltwasserlaine u.w.), welche typisch für den Naturraum „Voralpine Moor- und Hügelland“, hier in der Naturraum-Untereinheit „Loisach-Kochelsee-Moorlandschaft“, sind. Wie bereits in Kapitel 2.2 beschrieben, liegen auch Schutzgebiete westlich und südlich von Ohlstadt: Nördlich bzw. nordwestlich von Ohlstadt das FFH-Gebiet 8332-301.05 „Murnauer Moos“ und das SPA-Gebiet 8332.471.02 „Murnauer Moos und Pfruehlmoos“. Südlich von Ohlstadt liegt das SPA-Gebiet 8433-471 „Estergebirge“. In weiterer Entfernung, westlich der Autobahn A95 und von Ohlstadt liegen das Naturschutzgebiet NSG-00129.01 (100.062) „Murnauer Moos“ und nördlich davon das Landschaftsschutzgebiet LSG- 00507.01 (GAP-05) „Ramsachleiten und Alte Loisach bei Murnau am Staffelsee“.

Bewertung / Planung:

- Durch die Bebauung kommt es im Bereich des zuvor beschriebenen Grünlandes zu Verlust von Lebensraum durch die Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen.
- Das bereits durch Düngung und versiegelte Flächen vorbelastete Lebensraumpotenzial der genannten Bienenarten geht durch die Überbauung im Planungsgebiet verloren.
- Durch die Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher werden siedlungsnahe und ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen.
- Die Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs schafft ökologisch wertvolle Lebensräume.

Prognose:

Durch die Planung geht noch unbebaute Fläche verloren deren Verlust an anderer Stelle ausgeglichen werden muss. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die herangezogene Ausgleichsfläche (außerhalb des geplanten Baugebietes) neue ökologisch wertvolle Flächen geschaffen.

3.2.2 Schutzgut Boden/Geologie

Bestand:

Bislang ist der Boden innerhalb des Planungsgebietes weitestgehend durch die landwirtschaftliche Nutzung als intensives Grünland geprägt. Die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist in diesem Bereich intakt. Die bereits überbauten und versiegelten Bereiche (gekieste Verkehrsflächen, Sandplatz, landwirtschaftliches Gebäude) sind bereits vorbelastet bzw. dessen Bodenfunktionen sind nicht mehr vorhanden.

Gemäß den Ergebnissen des im Vorfeld in Auftrag gegebenen Geotechnischen Gutachtens „Bodenuntersuchungen zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf Flurnummer 665 in 82441 Ohlstadt“, durchgeführt durch die BLASY + MADER GmbH, lässt sich das Gelände folgendermaßen beschreiben:

Der natürliche Untergrund wird von einem Schwemmfächer bzw. Schuttkegel gebildet, welcher inhomogen aufgebaut ist und auf engstem Raum horizontal als auch vertikal variieren kann. Als Hauptgemenge ist mit mehr oder weniger grobkörnigem Schotter, lokal stark lehmig, zu rechnen.

Die Mächtigkeiten des Oberbodens lagen an den Aufschlusspunkten zwischen 0,3 und 0,4 m. Darunter folgt bis zu einer Tiefe von maximal 6m unter der Geländeoberkante eine Wechsellagerung aus mehr oder weniger kiesig-sandigen Schluffen und Kies-Schluffgemischen. Die Schluffe sind von überwiegend weicher Konsistenz, die Lehme haben grundwasserstauende Eigenschaften. Die Schotter des Schwemmfächers weisen relativ hohe Feinkornanteile auf. Die detaillierte Darstellung aller Ergebnisse kann dem Gutachten entnommen werden.

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) im Bereich der Grünlandnutzung ist als mittel, die Retentions- und die Ertragsfähigkeit des Bodens als mäßig einzustufen.

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayern Atlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler.

Prognose:

Durch die baulichen Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese wurden jedoch auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund der Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen wurden getroffen:

- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die Verwendung sickerfähiger Beläge (für z.B. Zufahrten) leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

3.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist der sogenannte Dorfgraben mit einer Entfernung von ca. 0,5 km in nordöstliche Richtung, das von unmittelbaren Auswirkungen der Planung ausgeschlossen werden kann.

Im Vorfeld wurde ein Geotechnisches Gutachten mit dem Titel „Bodenuntersuchungen zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf Flurnummer 665 in 82441 Ohlstadt“ durch die BLASY + MADER GmbH erstellt, das den Untergrund näher untersucht hat. Zur Geologie und Hydrogeologie wurde Folgendes festgestellt: Der natürliche Untergrund am Baugrundstück wird von einem Schwemmfächer bzw. Schuttkegel gebildet. Der Schuttkegel ist inhomogen aufgebaut und variiert auf engstem Raum. Als Hauptgemenge ist mit grobkörnigem Schotter zu rechnen, der lokal stark lehmig sein kann. Mit einem zusammenhängendem Grundwasserspiegel ist erst in größerer Tiefe zu rechnen, konkrete Daten hierzu lagen dem Auftragnehmer des Gutachtens nicht vor. Im Rahmen der Geländeaufnahmen wurde kein Grundwasser bis zur Tiefe von 6m vorgefunden.

Der Untergrund, vorwiegend durch Schluffböden gebildet, weist eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Die Schluffe werden von 1 bis 2m mächtigen Kiesen durchzogen, die einen relativ hohen Feinkorngehalt aufweisen. Bei den Kiesen gibt es gut durchlässige sowie gering durchlässige Bereiche, wobei letztere überwiegen.

Bewertung / Planung:

- Das Gutachten kommt zu dem Schluss dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nur über Schächte möglich ist. Die Schächte sollten möglichst tief reichen, so dass mehrere Kieslagen damit erfasst werden. Für die Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen wird ein kf-Wert von $5 \cdot 10^{-6}$ m/s empfohlen. Aufgrund der schwankenden Durchlässigkeit der Kiese wird angeregt, mehrere Schächte auf benachbarten Grundstücksteilen mit einem Überlauf miteinander zu verbinden.
- Mit Festsetzungen eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und (hier geringe) Sickerfähigkeit des Bodens teilweise erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens wird im Bereich der Bebauung reduziert.
- Die Verdunstung (Evaporation) wird durch die Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert.

Prognose:

Die Überplanung des Gebietes führt aufgrund der zusätzlichen Versiegelung zu einer durch die geringe Wasserdurchlässigkeit hier nur mäßig reduzierten Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt. In den Grundwasserkörper wird nicht eingegriffen. Im Rahmen der geplanten Bebauung sind nachteilige Beeinträchtigungen baulicher und betriebsbedingter Art nicht zu erwarten.

3.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Dem ABSP Garmisch-Partenkirchen zufolge werden im Bereich des Alpenvorlandes die klimatischen Verhältnisse entscheidend von der Nähe des Hochgebirges bestimmt. Witterungswechsel sind häufig und treten besonders bei Übergängen vom Alpenföhn zur Schlechtwetterlage auf. Mit zunehmender Meereshöhe und geringer werdender Entfernung zum Alpenrand nehmen die **Jahresniederschläge** von ca. 1.100 – 1.300

mm/Jahr auf ca. 1.300 – 1.500 mm/Jahr zu. Der mittlere Jahresgang des Niederschlags zeigt starke Sommerregen im Juni, Juli und August. Herbst, Winter und Frühjahr sind insgesamt niederschlagsärmer, was auf die häufig im Winter auftretenden, oft lang anhaltenden Hochdruckwetterlagen zurückzuführen ist, aber auch auf die zahlreichen **Föhntage** im Herbst und Frühjahr (ca. 30 – 40 Tage im Jahr), die durch Wolkenauflösung, Trockenheit und Wärme im Alpenvorland gekennzeichnet sind. Das Jahresmittel der **Lufttemperatur** liegt im östlichen Bereich des Ammer-Loisach-Hügellandes bei 7 – 8 °C, im westlichen Bereich, der bis zu 200 m höher liegt, bei 6 – 7 °C. Ca. 20 – 25 Tage im Jahr sind Sommertage. Frosttage sind dagegen 120 – 140 zu verzeichnen. Die mittlere Zahl der Nebeltage liegt i. d. R. zwischen 20 und 40.

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und fällt nur leicht von Südosten in Richtung Nordwesten ab. Der Grünlandbereich spielt eine Rolle als Kaltluftentstehungsfläche.

Bewertung / Planung:

- Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Planungsgebiet.

Prognose:

Die Luftaustauschbahnen und das Mikroklima werden weitgehend erhalten. Der Reduzierung von Kaltluftentstehung wird mit der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern begegnet, um Hitze- und Staubentwicklung zu reduzieren. Eine Luftverschmutzung ist nur baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge, zu erwarten. Beeinträchtigungen sind nahezu auszuschließen.

3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Weiterhin ist die bestehende Sichtbeziehung zum südlich gelegenen, denkmalgeschützten Sichtstock (s. Kapitel 3.2.7 Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter) sowie zum südöstlich gelegenen Ortskern von Ohlstadt erwähnenswert. Das Gelände steigt ausgehend vom Planungsbereich, in südöstliche Richtung an. Mit der Bebauung findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert wird.

Bewertung / Planung:

- Die Siedlungstätigkeit soll gemäß den Grundsätzen des Regionalplans auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden, die regionaltypischen Bautypen tragen diesem Ziel Rechnung.
- Mit den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude werden Eingriffe in die Topographie minimiert. Das Landschaftsrelief bleibt erhalten. Die Topographische Zäsur bleibt frei von Bebauung.
- Die festgesetzten Baufenster und die großzügigen Grünflächen sichern eine höhere Durchlässigkeit des Gebietes.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung des Baugebietes verhindert einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Mit der Anbindung an die bestehende Erschließungsstraße (Breitenweg) und Anschluss an die bestehende Bebauung erfolgt ein behutsamer Eingriff.

- Die Neupflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken und zum planungsrechtlichen Außenbereich sichern die Einbindung der Siedlungseinheit in die Landschaft.
- An der Südgrenze ist eine Ortsrandeingrünung mit Entwässerungsmulde vorgesehen.

Prognose:

Jede Bebauung, insbesondere in Ortsrandlage, stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Mit der festgesetzten Durchgrünung wird der Eingriff in das Landschaftsbild auf ein Mindestmaß reduziert. Durch die Gebäudetypologie (überwiegend Einzelhausbebauung in offener Bauweise) und der festgesetzten Baufenster bleibt eine gewisse Durchlässigkeit erhalten. Baubedingt sind die Auswirkungen als gering zu bewirken, anlagebedingt von mittlerer Intensität.

3.2.6 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Das Planungsgebiet ist in südwestlicher, südöstlicher und nordöstlicher Richtung, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) von denen Emissionen ausgehen, daher ist mit ortsüblichen Lärm, Staub und Geruchsbelästigung zu rechnen. An der südwestlichen sowie nordöstlichen Flurstücksgrenze schließt zudem jeweils ein Verkehrsweg (Bahnhofweg, Breitenweg) an. Nordwestlich liegt die bereits bestehende Siedlung, an die der Planungsbereich anbindet. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Durch den Baulärm, sind vorübergehende Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Bereich der Erschließungsstraßen „Bahnhofweg“ und „Breitenweg“

Prognose:

Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.

Durch die geplante Baugebietserweiterung ist mit einer Verkehrszunahme im Bereich der Erschließungsstraßen „Bahnhofweg“ und „Breitenweg“ zu rechnen. Die künftigen Verkehrsbewegungen (hier ausschließlich PKW-Verkehr) führen zu keiner signifikanten Immissionsbelastung.

Während der Bauzeit ist mit verstärktem Lärmaufkommen zu rechnen.

3.2.7 Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe hierzu Umweltbericht Pkt. 2.3.4.

Folgendes Baudenkmal liegt etwa 140m in südlicher Richtung vom Planungsgebiet entfernt:

D-1-80-127-8

Geoinformation	
Reg. Bez., Lkr.	Oberbayern, Garmisch-Partenkirchen
Gde., Gmkg.	Ohlstadt, Ohlstadt
Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-80-127-8
Adresse	Nähe Breitenweg
Funktion	Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule
Beschreibung	Bildstock, kleiner Pultdachbau mit Fresko, 18./19. Jhd.; Ortsausgang nach Eschenlohe
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt



Abbildung des Planungsbereiches mit Baudenkmal aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas

Das beschriebene Baudenkmal liegt aus Sicht des Planungsbereiches in Blickrichtung zur Partenkirchner Straße und ist umgeben von Gehölzen. Weitere Baudenkmäler befinden sich im historischen Ortskern von Ohlstadt.

Bewertung / Planung:

- Die Aussicht, ausgehend vom Baudenkmal wird durch das Bauvorhaben nur geringfügig verändert, da bereits vor dem Bau der neuen Siedlungseinheit eine Sichtbeziehung zur derzeit bestehenden Siedlung vorhanden ist.
- Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern bindet die neue Siedlungseinheit in die Landschaft ein und minimiert damit die Auswirkungen.
- Festsetzung einer ortstypische Bauweise/Gebäudetopologie

Prognose:

Die bestehende Sichtbeziehung wird geringfügig geändert, durch Neupflanzungen, Gebäudestellung und ortsüblichen Bauweise werden die Auswirkungen minimiert.

3.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung. Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Der Bedarf an Wohnbauflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten:

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Grundlage dafür bildeten die Ziele für die Entwicklung von Ohlstadt und die vorausgegangene umfangreiche Bestandsaufnahme (Erarbeitung eines Bevölkerungsentwicklungsrahmens für die bislang noch nicht umgenutzten, ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude im Ortskern von Ohlstadt). (Quelle 6. FNP Änderung Begründung Vera 2016.04.27)

Die Gemeinde benötigt Bauland zur Schaffung von Wohnraum für einheimische Familien, ist jedoch nicht im Besitz von geeigneten Flächen und auch im Innenbereich gibt es derzeit keine Verdichtungsflächen, die zur Verfügung stehen. Im Vorfeld wurden im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für diesen Bereich mehrere Planungsmöglichkeiten geprüft. Dabei wurden der Eingriff in die Natur und Landschaft, die Erschließung und ökologische Ausnutzung der Baukörper berücksichtigt. Für diesen Erweiterungsbereich sprechen die Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstraßen (Breitenweg und Bahnhofweg), die Verfügbarkeit der Grundstücke und die Anbindung an den Baubestand. Die getroffene Wahl basiert auf den Ergebnissen dieser Prüfung. Weiterführende Aussagen sind auch der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen einstellen. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen, die Fläche (gemeindliches Ökokonto) ist bereits entsprechend seiner Zielsetzungen angelegt und wird entsprechend unterhalten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Festsetzung von großzügigen, vernetzenden Grünflächen
- Berücksichtigung von Luftaustauschbahnen
- Ortsbildtypische Gebäudetypologie
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen im Gartenbereich
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze
- Kompakte Bauweise
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden.

5.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft und Lebensraum. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen können die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

5.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches geleistet wird.

5.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Fläche E 1

Ursprünglicher Zustand:

intensiv genutztes Grünland

Bewertung des Umweltzustands:

Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut		1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Intensiv Grünland	Oberer Wert		
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs		Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand		Unterer Wert	
Klima/Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen		Unterer Wert	
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrandbereich		Unterer Wert	
Fazit		1b unterer Wert	Lebensraum mittlerer Bedeutung	

Planung:

Bauland, und Verkehrsfläche

GRZ kleiner als 0,35 bzw. (0,5) Typ B

Minimierungsfaktoren siehe 5.1 bzw.:

Festsetzung Ortsrandeingrünung Solitärpflanzungen innerhalb der Grundstücke und Pflanzung im Bereich der Erschließungsstraße

Ermittlung des Kompensationsfaktors:

Typ B II (0,5 - 0,8)

Kompensationsfaktor gewählt: **0,5**
 Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung: **13.315m²**
 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs: **13.315 m² x 0,50 = 6.657,5 m²**

Fläche A1 + A2

Fläche **A1** (6,6 m²) ist im Bestand eine Gebäude welche abgebrochen wird, Fläche **A2** (127,4 m²) ist eine gekieste Verkehrsfläche. Beide Flächen werden künftig als Grünfläche festgesetzt und daher entsiegelt. Diese Entsiegelung (6,6 m² +127,4 m² = **134 m²**) wird wertmindernd bilanziert.

Flächen N1, N2, N3, N4

Fläche **N1** (Bestand intensiv genutztes Grünland) wird zu einer Grünfläche mit Entwässerungsfunktion bzw. Ortrandeingrünung. Diese Maßnahme stellt keinen zu bilanzierenden Eingriff dar.

Fläche **N 2** (gekieste Verkehrsfläche), Fläche **N 3** (aufgeschütteter und befestigter Reitplatz) und Fläche **N 4** (Gebäude) werden zu Bauland. Diese Maßnahme stellt keinen zu bilanzierenden Eingriff dar.

Allgemeine Ergänzungen:

Zur Berechnung der Ausgleichsfläche werden sämtliche Grundstücksflächen, die einem Eingriff/Änderung i.S. einer Verschlechterung unterliegen wie z.B. Grundstücks- und Verkehrsflächen herangezogen.

(siehe hierzu auch Anlage F. Eingriff/Ausgleich).

Übersicht:

Kompensationsbedarf:

Fläche E1: 13.315 m² x 0,50 = 6.657,5 m²
= 6,657,5 m²

Entsiegelung:

Fläche A1: = 6,6 m²
 Fläche A2: = 127,4m²
Gesamt: **= 134 m²**

Kompensationsbedarf (gesamt) = **6.657,5 m² - 134 m² = 6.523,5m²**

5.3.2 Ausgleichsfläche

Alle erforderlichen Kompensationsflächen werden vom gemeindlichen Ökokonto gebucht. Maßnahmen, Einschränkungen sind dem Textteil des gemeindlichen Ökokontos zu entnehmen. Alle Flächen liegen in der Gemarkung Ohlstadt.

Es werden folgende Kompensationsflächen festgesetzt:

Bezeichnung	Fl.-Nr.	Fläche in qm (Teilfläche)	Anerkennungsfaktor	Kompensationsfläche in qm	Zielsetzung
AGF 01	3442	6.523,5	1,0	6.523,5	Magere Glatthaferwiese

					auf Ackerstandort; 2 malige Mahd nach dem 15.06 und 01.08; Abräumen und Abtransport des Schnittgutes, Düngeverzicht
			Gesamtfläche		6.523,5 m²

5.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. 5.3.1: **6.523,5 m²**
 Kompensationsflächen gem. 5.3.2: **6.523,5 m²**

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **6.523,5 m²** ist somit vollständig kompensiert.

6. Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

6.1 Standortwahl

Die Gemeinde erachtet den Standort der geplanten Baugebietsausweisung für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl eines Standortes des geplanten Allgemeinen Wohngebietes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung, Exposition und Anschluss an das bestehende Wohngebiet sowie die bestehenden Erschließungsstraßen

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes bzw. innerhalb der Flächennutzungsplanänderung dargelegt.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

6.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme ist die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Ohlstadt und / oder dem Planfertiger zu überprüfen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Planungsgebiet erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Die Grünordnung schafft neue Lebensräume, minimiert schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna und bindet das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft ein. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen. Die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt nicht vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Boden / Geologie	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering
Klima/Luft	Mittel	Gering	Gering	Gering
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering	Gering
Mensch / Immissionen	Gering	Gering	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering



 Erster Bürgermeister
 Christian Scheuerer



 Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
 Florian Breinl Dipl.-Ing.