

Gemeinde Krün

Landkreis Garmisch-Partenkirchen

B 029 - Bebauungsplan Alpspitzstraße Teil D

Umweltbericht



Stand: 25.03.2020

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2 82362 weilheim
fon 0881 - 9010074 fax 9010076

1. Einleitung
 - 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)
 - 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
 - 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)
2. Derzeitiger Umweltzustand
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3 Schutzgut Klima/ Luft
 - 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere
 - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.6 Schutzgut Mensch
 - 2.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter
 - 2.8 Zusammenfassende Bewertung nach Leitfaden
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung
4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
5. Prüfung von Planungsalternativen
6. Zusätzliche Angaben
 - 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes
 - 6.2 Prüfung im Sinne des UVP-Gesetzes
 - 6.3 Monitoring
 - 6.4 Zusammenfassung

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von 0,88 ha liegt am westlichen Ortsrand von Krün an der Alpspitzstraße, die derzeit als Sackgasse endet. Es beinhaltet bereits drei mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke, im Süden und Osten grenzen Wohnbauflächen an. Nördlich verläuft mit etwas Abstand die Wettersteinstraße. Im Westen befindet sich landwirtschaftliche Flur. Der Geltungsbereich ist außerhalb der bebauten Grundstücke und der Verkehrsflächen als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Er ist eben und liegt auf etwa 875 m ü.NN.

Die Planung ermöglicht die Entwicklung von Wohnbebauung als Einzelhausbebauung angrenzend an die bestehende Bebauung. Die Erschließung erfolgt über die Alpspitzstraße, die etwas verlängert werden soll, aber als Sackgasse endet.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung ausgewiesen.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Der Regionalplan (Region Oberland) enthält speziell für das Planungsgebiet keine konkreten Aussagen. Es gelten die allgemeinen Ziele zum Bodenschutz und zur landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung.

Schutzgebiete und Biotop sind durch die Planung nicht betroffen.

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden folgende Informationen verwendet: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (www.fisnat.bayern.de), Umweltatlas Bayern – Boden und Geologie (www.umweltatlas.bayern.de), Bayern-Viewer Denkmal (www.geodaten.bayern.de).

Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU.

2. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

Der Geltungsbereich weist bereits drei bebaute Wohnbaugrundstücke auf, die Alpspitzstraße ist bis zum nördlichen Ende der Bebauung ausgebaut. Von dort führt ein Kiesweg nach Norden zur Wettersteinstraße. Die restlichen Flächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung.

2.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich befindet sich geologisch im Bereich von postglazialen Schottern (Kies und Sand). Darüber hat sich (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina entwickelt. Das Gelände ist weitgehend eben. Die Böden sind im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen überprägt. Versiegelte Flächen haben keine Bodenfunktionen mehr.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Unversiegelte Flächen: Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Der Grundwasserflurstand ist hoch. Der Überschwemmungsbereich des Kranzbaches reicht nicht in den Geltungsbereich.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Der Geltungsbereich befindet sich am Siedlungsrand, und weist teilweise bereits Bebauung auf. Er hat keine Funktion als Luftaustauschbahn. Landwirtschaftliche Flächen haben eine Funktion für die Kaltluftentstehung. Für den Ort hat dies aber keine besondere Bedeutung.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Außerhalb der Wohnbaugrundstücke mit ihren intensiv gepflegten, eher strukturarmen Gärten ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliches Grünland eher intensiv genutzt. Zum speziellen Artenschutz wird auf das Kapitel 6.1 verwiesen.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich befindet sich am Ortsrand, die bestehende Ortsrandbebauung weist kaum wirkungsvolle Eingrünung auf. Der westlich angrenzende Außenbereich ist durch Straßen und Siedlungssplitter gekennzeichnet.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I (geringe Bedeutung für Landschaftsbild)

2.6 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet hat keine Bedeutung für die Erholung.

(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein.)

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich und in seinem unmittelbaren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein.)

2.8 Gesamtbewertung nach Leitfaden

In der Zusammenführung der Bewertungen der einzelnen Schutzgüter ergibt sich insgesamt folgende Bewertung:

Boden	II unten
Wasser	II unten
Klima/Luft	I oben
Pflanzen/Tiere	I oben
Landschaftsbild	I
Gesamt	I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Die Planung sieht die Ausweisung von vier zusätzlichen Wohnbaugrundstücken neben der Vergrößerung des Baufensters für das bestehende Baugrundstück im Süden vor. Für die Erschließung wird die Tiefkarstraße nach Süden verlängert und an die Feldstraße angebunden.

Es sind zweigeschossige Baukörper mit Satteldach zulässig. Die Bauabsichten im Gebiet sind noch unkonkret, deswegen wird ein hohes Maß an Flexibilität innerhalb der Festsetzungen angestrebt. Für die Hauptgebäude ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die für Balkone und Terrassen bis zur einer GRZ von 0,4 überschritten werden darf.

Als max. zulässige Versiegelung für Gebäude, private Erschließung und Nebenanlagen gilt eine GRZ von 0,60. Auch unter Berücksichtigung der regulären Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis 50 % von der GRZ der Hauptgebäude handelt es sich hierbei nach Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung um einen Eingriff mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (unterer Bereich der Bewertungskategorie).

Bei Durchführung der Planung kommt es durch die Bebauung und die notwendigen Erschließungsflächen zu folgenden Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch zusätzliche Versiegelung werden vorhandene Lebensräume für Tiere und Pflanzen, sowie der Bodenaufbau zerstört.

Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird reduziert, direkte Eingriffe in das Grundwasser sind auszuschließen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch Sickertests nachgewiesen, eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist möglich.

Die Bebauung berührt den Überschwemmungsbereich HQ 100 des Kranzbaches, der nach den abgeschlossenen Planungen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes allerdings nur noch geringfügig im Norden in den Geltungsbereich reicht und nur eine geringe Wassertiefe erreichen würde (siehe Abbildung in der Begründung). Es wird davon ausgegangen, dass durch eine Bebauung in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf Dritte zu befürchten sind und die Bagatellgrenze unterschritten wird.

Die Bebauung einer bisherigen Grünfläche stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden im Wesentlichen durch Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung) hervorgerufen. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere und Klima (Klein- und Lokalklima) ausgelöst.

4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Durch folgende Festsetzungen sollen negative Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft verringert werden:

- Begrünung der Baugrundstücke mit standortgerechten und heimischen Bäumen
- Festsetzung eines Ortsrandes mit Gehölzpflanzungen

Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen:



Der auszugleichende Eingriff betrifft die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für die Bebauung und Erschließung außerhalb des Innenbereiches und ist mit Typ A zu charakterisieren. Die betreffende Fläche beläuft sich auf 3.768 qm.

Der Bestand ist der Bestandskategorie I zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen ist ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angemessen. Der Ausgleichsflächenbedarf umfasst damit **1.884 qm**.

Ausgleichsmaßnahmen:

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches. Für die nördlichen beiden Teilflächen ist ein privater Ausgleich auf Flur-Nr. 2669, Gemarkung Mittenwald vorgesehen. Es handelt sich um landwirtschaftliches Grünland nördlich des Tonihofs an der Hochstraße. Der westliche Bereich ist als Magerrasen Buckelflur – Brachestadium in der amtlichen Biotopkartierung enthalten und grenzt an eine Teilfläche des FFH-Gebiets „Mittenwalder Buckelwiesen an. Die Festlegung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Laufe des Verfahrens. Es sollen hier 853 qm Ausgleichsfläche nachgewiesen werden.



Auszug aus dem Bayernatlas

Der restliche Ausgleich von 1.031 qm soll auf einer Ökokontofläche der Gemeinde Krün nachgewiesen werden. Auch hierfür erfolgt die konkrete Zuordnung im Laufe des Verfahrens.

Die private Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Garmisch-Partenkirchen.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereit zu stellen. Die Ausgleichsfläche wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Krün dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster gemeldet.

5. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Da für diesen Bereich zwischen Feldstraße und Wettersteinstraße bereits im Flächennutzungsplan eine Erweiterung der Bebauung vorgesehen war, wurden grundsätzliche Planungsalternativen nicht geprüft. Die Planung sieht eine Fortsetzung der bestehenden Baustrukturen in einem südlichen Teilbereich vor, der hierfür derzeit zur Verfügung steht.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Zum Verfahren bei der Umweltprüfung wird auf Teil 1 – Einleitung verwiesen.

6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist für die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Arten die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu untersuchen.

Es gibt aus den vorgefundenen Gegebenheiten und vorhandenen Unterlagen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten. Auch für Vogelarten bietet der Eingriffsbereich keine nennenswerten Habitatstrukturen.

Die Planung lässt keinen Konflikt mit den gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz erwarten.

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

6.3 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).
Ggf. Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme zu prüfen?

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung erlaubt die Entwicklung von Wohnbebauung angrenzend an bereits bestehende Bebauung am westlichen Ortsrand von Krün. Die betroffenen Flächen sind derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Ermöglicht wird die Entwicklung von vier zusätzlichen Wohnhäusern. Die Planung zieht einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich, der außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen wird.