

2. Änderung Bebauungsplan „Buchbacher Strasse Nord“

Stadt Dorfen

UMWELTBERICHT

nach § 2a BauGB

mit Ausgleichsflächenplan

Endfassung: 08.10.2014

Planungsbüro Bernd Kerscher
Prinz-Ludwig-Strasse 22
85354 Freising

PLANUNGSBÜRO

DIPL. ING. (FH) BERND KERSCHER

PRINZ-LUDWIG-STR. 22 - 85354 FREISING - TEL: 08161-43355 - FAX: 43366 - E-MAIL: KONTAKT@BUERO-KERSCHER.DE

Endfassung: 08.10.2014

UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB

2. Änderung Bebauungsplan „Buchbacher Strasse Nord“, Stadt Dorfen

1. Einleitung

a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ergänzt ein bestehendes Baugebiet als nördlichen Abschluß mit der Festlegung „allgemeines Wohnen“ um ein Wohnhaus mit Garage zur Schaffung von Wohnraum für bis zu 2 Familien. Ziel der Festsetzungen ist es zusätzlich, eine möglichst Energie sparende Bauweise mit hoher Solarnutzung (z.B. „Sonnenhaus“) zu ermöglichen.

Die maximal bebaubare Grundfläche wird auf 190m² begrenzt, eine Überschreitung durch Garagen incl. Zufahrt und Nebenanlagen um bis zu 200% ist zulässig.

Es sind max. 2 Wohneinheiten und 2 Vollgeschoße zulässig, die Wandhöhe wird auf 6.20m ab OK FFB EG begrenzt, bei Kollektordach alternativ 7.00m im Süden.

Eine Geländeaufschüttung im Bereich und südlich der Gebäude zur Sicherstellung der Kanalanbindung an die Van-Beethoven-Strasse und auch zur Optimierung der Solarnutzung um ca. 1.40m im Mittel ist zulässig, ebenso Abgrabungen im Norden für Kellerzugang und -belichtung.

Der größte Teil des überplanten Bereiches wird als „private Grünfläche, alternativ Streuobstwiese / Nutzwald“ (z.B. zur Brennholzgewinnung) festgesetzt. Die Baugebietseingrünung erfolgt durch Neubepflanzung gemäß zugehörigem Ausgleichsflächenplan, die bestehende Eingrünung im Osten und Einzelgehölze im Westen und Norden bleiben erhalten.

b) Ziele des Umweltschutzes

Die festgesetzte Grünfläche dient als Lärmschuttpuffer zu einem nordwestlich bestehenden Gewerbebetrieb. Ein hier optional zulässiger Nutzwald kann zur Entnahme von CO₂-neutralem Brennholz dienen. Alternativ ebenso zulässig ist eine Streuobstwiese.

Die ermöglichte hohe Solarnutzung soll mittels Energieeinsparung dem Klimaschutz dienen.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche begrenzt die Flächenversiegelung.

Ziel der geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück gemäß Ausgleichsflächenplan ist es, den Eingriff durch die geplante Bebauung incl. der nötigen Zufahrt zu kompensieren und zugleich eine Baugebietseingrünung entsprechend einer Ortsrandeingrünung zu erreichen.

Ein für die Garage / Carport zugelassenes Flachdach kann begrünt werden und somit Regenwasser puffern.

2. Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Schutzgut Tiere / Pflanzen:

Die beplante Fläche ist im Bestand durchgehend als Wiese (Bestandskategorie I) genutzt. Eine Eingrünung besteht lediglich im Osten (lineare Gehölzreihe in Form einer Fichtenhecke) und im Süd-Westen (Einzelgehölze), wie im zugehörigen Freiflächenplan aufgenommen.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft:

Gemäß geologischer Karte Bayern liegen Böden der Oberen Süßwassermolasse vor. Eine Baugrunduntersuchung ergab im Bereich der geplanten Gebäude einen Bodenkomplex aus 2 Schichtpaketen: Decklehm in Form von Schluff und schluffigem Ton, BKL 4 nach DIN 18300 (Geländeoberkante bis ca. - 3.60m), und schluffige Feinsande, BKL 3 nach DIN 18300 (ab ca. - 3.60m bis in Erkundungsendteufe - 8.00m). Die Böden sind zur Versickerung nicht geeignet, der Grundwasseraustritt lag bei der Erkundung bei ca. 1.00m bis 3.00m unter der geplanten Gebäudegründungstiefe.

Der Boden weist demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet (Bereich des geplanten Gebäudes) ist von einem ausreichenden Grundwasserflurabstand auszugehen, Oberflächengewässer sind nicht zu verzeichnen. Dem Plangebiet kommt somit eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu (Kategorie II).

Der bebaubare Bereich hat nur geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung, bedeutsame Kaltluftabflußbahnen sind nicht zu verzeichnen. Dem Plangebiet kommt für das Schutzgut Klima eine geringe Bedeutung zu (Kategorie I).

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild ist vom Relief und der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Es fehlen mit Ausnahme der Bestandsgehölze im Randbereich Strukturelemente im Plangebiet.

Als Vorbelastung des Landschaftsbildes tritt die im Süden erhöht angrenzende Wohnbebauung sowie der Gewerbebetrieb im Nord-Westen in Erscheinung. In der Gesamtschau ist dem Landschaftsbild eine geringe Bedeutung (Kategorie I) zuzuweisen.

Schutzgut Kultur- / Sachgüter:

Innerhalb des Planbereichs liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.

Schutzgut Mensch:

Die bestehende Wiese bildet den nördlichen Abschluß des Wohngebietes „Buchbacher Strasse Nord“.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Schutzgut Tiere / Pflanzen:

Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich das geplante Wohnhaus mit Garage auf die reine Wiesenfläche beschränkt, welche aktuell von eher untergeordneter Bedeutung (Kategorie I) für Landschaft und Natur ist.

Die für Tiere und Pflanzen höherwertigen, den Planungsbereich umgebenden Hecken- und Gehölzflächen werden von der Bebauung nicht beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Wiese weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft:

Mit der Realisierung der Planung geht teilweise eine derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzter Boden durch Versiegelung verloren, einhergehend mit dem Verlust von aufgrund der Bodenbeschaffenheit gering versickerungsaktiver Fläche und einer geringen Kaltluftentstehungsfläche.

Ferner wird die Bedeutung, welche den Gehölzen für den Naturhaushalt zukommt, durch Plan-darstellung des Bestandes gesichert und durch Festsetzung einer zusätzlichen neu zu pflanzen-den Eingrünung im Norden und Nordwesten des Planbereiches gestärkt.

Dies trägt zudem zur Erfüllung der Zielsetzung des Klimaschutzes bei.

Nach Bodengutachten ist zur Gründung der Gebäude und im Bereich der Zufahrt ein Bodenaus-tausch zur Sicherung der Tragfähigkeit vorzunehmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Gesamtsituation unverändert.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird durch ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Garage verändert. Durch die Festsetzung einer Planbereichseingrünung wird dies weitgehend kompensiert.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Landschaftsbild von Norden her gesehen unverän-dert geprägt durch die angrenzende Bebauung.

Schutzgut Kultur- / Sachgüter:

Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben diese Schutzgüter ebenfalls unberührt..

Schutzgut Mensch:

Durch die Festsetzung eines „allgemeinen Wohngebietes“ mit max. 2 Wohneinheiten sind keine negativen Auswirkungen auf das südlich angrenzende bestehende Wohngebiet zu erwarten.

Durch die Bauleitplanung wird familiengerechter Bauraum geschaffen. Etwa beeinträchtigenden Immissionen durch den nordwestlich bestehenden Gewerbebetrieb wird durch die Festsetzung eines ausreichenden Gebäudeabstandes und durch eine großzügige Grünzone mit begrenzender Hecke Rechnung getragen.

Es wird explizit darauf hingewiesen, daß landwirtschaftliche Immissionen zu dulden sind.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der nötige familiengerechte Wohnraum nicht realisiert.

c) geplante Maßnahmen zum Ausgleich

Für die Ausgleichsmaßnahmen liegt eine Flächenbilanz und ein Ausgleichsflächenplan bei.

Die Bodenversiegelung durch die Zufahrt und die geplanten Gebäude wird kompensiert durch Strachpflanzungen auf einer Gesamtfläche von 400 m² in Form einer locker mäandernden Hecke als Eingrünung im Norden und Westen des Bebauungsgebietes, sowie zusätzlich durch die Neu-pflanzung von 6 Bäumen erster Ordnung.

Die Ausgleichsmaßnahmen finden durchgehend auf dem betreffenden Grundstück statt.

Unabhängig hiervon bleiben ca. 2/3 des Bebauungsgebietes Grünfläche bzw. können als Nutzwald oder Streuobstwiese bepflanzt werden.

Gemäß beiliegender Checkliste kann die „Vereinfachte Vorgehensweise“ angewandt werden.

d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

- Positionierung des geplanten Gebäudes an anderer Stelle innerhalb des Bebauungsgebietes: dies wäre nur in Richtung Westen möglich, hier wäre aber dann der aus Lärmschutzgründen gewünschte Abstand zu dem nordwestlich befindlichen Gewerbebetrieb nicht mehr gegeben.
- Nichtausführung der Anhebung des Geländes im Bereich der Gebäude: dies hätte zur Folge, daß das Wohnhaus nicht mehr mit dem nötigen Gefälle an den bestehenden Kanal in der Van-Beethoven-Strasse angebunden werden könnte, sondern das Abwasser dauerhaft und hinsichtlich Energiebedarf und Wartungsanfälligkeit ungünstig gepumpt werden müßte. Zudem wäre aufgrund der dann niedriger liegenden Solarkollektoren bei Ausführung eines Kollektordaches die Verschattungssituation durch die südliche Bebauung ungünstiger.

3. zusätzliche Angaben

a) verwendete Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Begehung und Inaugenscheinnahme der bestehenden Situation vor Ort.
Aufnahme der Bestandsgehölze auf dem Bebauungsplangebiet und im direkten Umgriff.

Baugrunduntersuchung in Form von 2 Bohrsondierungen und einer Rammsondierung, Laboruntersuchungen der Bohrkerne mit geotechnischem Bericht.

Vereinfachte Vorgehensweise gem. Checkliste zur „Eingriffsregelung im Bauleitverfahren“.

Es sind keine aufgetretenen Schwierigkeiten bekannt.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Die Ausgleichsmaßnahmen werden nach Fertigstellung durch die zuständige Behörde überprüft.

c) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von familiengerechtem Wohnraum mit der Möglichkeit zu energiesparender Bauweise durch weitgehende Solarnutzung für die Heizung („Sonnenhaus“).

Der Bebauungsplanbereich hat im Bestand insgesamt gesehen eine eher geringe Bedeutung für die Umwelt, die Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der geplanten Bebauung sind ebenfalls als gering anzusehen und somit vertretbar.

Zur Kompensation der Flächenversiegelung durch die Neubebauung sind mehr als ausreichend Kompensationsmaßnahmen geplant und mittels Ausgleichsflächenplan festgelegt.