

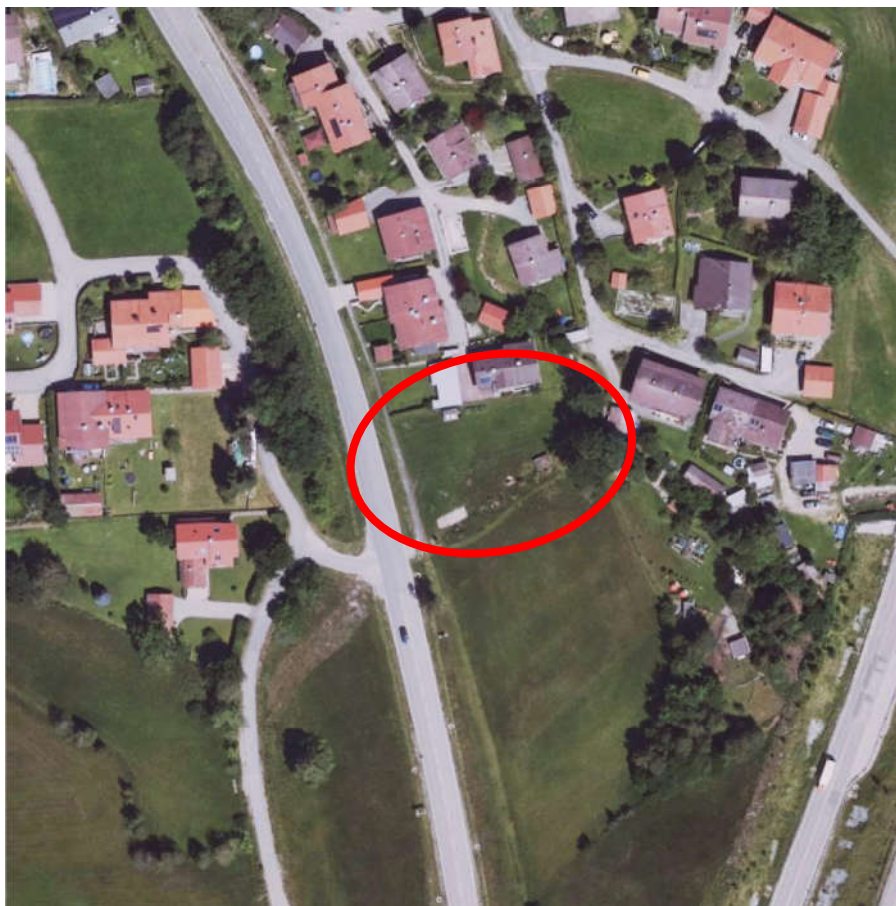
**Gemeinde Saulgrub**

Landkreis Garmisch-Partenkirchen

**Bebauungsplan „Ammergauer Straße Süd“,**

**8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Umweltbericht**



Stand: Dezember 2023

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 ca. 1.460 qm liegt am südlichen Ortsrand von Saulgrub angrenzend an bestehende Wohnbebauung. Südlich befinden sich Streuwiesen, östlich verläuft der Kraggenaugraben. Westlich grenzt die Ammergauer Straße mit begleitendem Fuß- und Radweg an.

Das Gelände ist leicht geneigt und fällt nach Osten ab.

Inhalt der Planung ist die Erweiterung der Wohnbebauung durch zwei weitere Gebäude. Eine FNP-Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

### 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Der Regionalplan (Region Oberland) enthält keine speziellen Angaben für den Geltungsbereich. Folgende relevante textliche Ziele enthält der Regionalplan:

- Erhalt der Vielfalt und ökologischen Funktionen von Natur und Landschaft,
- Schutz von Böden und ihrer natürlichen Funktionen,
- Sicherung eines intakten Wasserhaushaltes besonders im Hinblick auf Wasserrückhaltefunktion der Landschaft

Die Planung berührt weder kartierte Biotop- noch Schutzgebiete.

### 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 Informationen aus dem Umweltatlas Bayern, dem Bayernatlas, dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz und die Ergebnisse einer örtlichen Begehung verwendet.

Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verbal-argumentativ bzw. nach Biotopwertliste der BayKompV für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

## 2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt im Bereich von hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern, es herrschen feinkornreiche Geschiebemergel vor. Darüber hat sich Braunerde aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehm Kies entwickelt. Südlich befindet sich Niedermoor, östlich der Kraggenaugraben mit Gleyböden.

Die Böden weisen eine geringe Durchlässigkeit auf, das Filtervermögen ist hoch.

Die Bedeutung des Bodens als Lebensraum für besondere Biotope ist mäßig.

Die Böden sind durch die Nutzung anthropogen überprägt.

Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Bestand in den unversiegelten Bereichen von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### Auswirkungen der Planung:

Die Planung zieht eine Versiegelung mit Bauwerken und Erschließungsflächen nach sich. In diesen Bereichen werden die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. In verbleibenden Grünflächen wird der Bodenaufbau im Zuge der Baumaßnahmen teilweise gestört werden, jedoch werden dauerhaft die Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind mittel.

### 2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, allerdings grenzt der Kraggenaugraben unmittelbar östlich an, von dem keine Hochwassergefahr ausgeht. Der Grundwasserflurabstand ist hoch. Das Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen ist eher gering. Versiegelte Flächen haben keine Funktion für die Grundwasserneubildung.

Das Schutzgut Wasser ist im Geltungsbereich von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### Auswirkungen der Planung

Aufgrund des tief liegenden Grundwassers sind direkte Eingriffe durch die Baukörper in den Grundwasserkörper auszuschließen. Von einem erhöhten Risiko für Schadstoffeinträge bei Umsetzung der Planung ist nicht auszugehen.

Die Überbauung und Versiegelung wird sich eher ungünstig auf die Grundwasserneubildung auswirken. Eine Abführung des Niederschlagswassers ist über Sickerschächte im östlichen Bereich möglich, die eine tieferliegende Kiesschicht erschließen. Ein 5m breiter Uferstreifen am Kraggenaugraben darf höhenmäßig nicht verändert werden, bauliche Anlagen, Flächenbefestigungen und Ablagerungen sind nicht zulässig.

Zur Minderung des Eingriffs trägt bei, dass Beläge versickerungsfähig ausgestaltet werden sollen. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als gering eingeschätzt.

### 2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Der Geltungsbereich befindet sich in Ortsrandlage, jedoch nicht im Bereich einer kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahn. Aufgrund seiner geringen Größe hat die Fläche selber keine nennenswerten Klimafunktionen.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Klima/ Luft überwiegend eine geringe bis mittlere Bedeutung.

#### Auswirkungen der Planung

Die geplante Bebauung und Flächenversiegelung im Planungsgebiet verschlechtert das lokale Kleinklima durch stärkere Aufheizung und geringeren Temperatur- und Feuchteausgleich. Eine Minimierung dieser Auswirkungen ist durch die Begrünung mit Bäumen vorgesehen. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als gering bis mittel bewertet.

### 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Der Geltungsbereich ist als mäßig extensives Grünland mit eher geringem Artenspektrum ausgebildet. Eine Baumhecke am südlichen Rand wurde zu Beginn des Verfahrens bereits gerodet. Sie bestand aus Ahorn, Fichte und Erle. Im östlichen Bereich steht außerhalb des Geltungsbereiches noch eine Eschengruppe mittleren Alters. Hierfür wird eine Flächengröße von durchschnittlich 6 m Breite auf 45 m Länge angenommen (270 qm).

Einstufung der Vegetationseinheiten gemäß Biotopwertliste zur BayKompV und Wertigkeit:

G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6 WP/ qm
B312	Baumreihen mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9 WP/ qm

#### Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

Durch die Bebauung gehen Lebensräume von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt verloren. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind als mittel einzustufen.

### 2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich am südlichen Ortsrand wies zumindest vor Beseitigung der Baumreihe eingewachsene Eingrünungsstrukturen auf. Ihm ist deswegen eine mittlere Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild zuzusprechen.

#### Auswirkungen der Planung

Die Planung enthält am neuen Ortsrand eine 3 m breite private Grünfläche, die eine Ortsrandeingrünung aufnehmen soll. Sie wird allerdings gegenüber dem vormaligen Zustand eine weitaus geringere Wirkung haben.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild werden als mittel bewertet.

### 2.6 Schutzgut Mensch

Der Fuß- und Radweg westlich des Baugrundstücks hat eine Bedeutung für die Naherholung. Darüber hinaus besteht keine Naherholungsfunktion im Gebiet.

Von der Ammergauer Straße ausgehend sind Vorbelastungen durch Verkehrsemissionen gegeben. Aufgrund der realisierten Ortsumfahrung und der in diesem Zusammenhang erstellten Verkehrsprognosen für den Innerortsbereich ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden (siehe auch Begründung zum BP Ortsumfahrung der B23).

#### Auswirkungen der Planung

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bekannte Boden- oder Baudenkmäler sind weder im Geltungsbereich, noch in seinem Umfeld vorhanden.

Auswirkungen der Planung auf denkmalpflegerische Belange sind nicht zu berücksichtigen.

## 2.8 Schutzgut Fläche

Im Bestand beinhaltet der Geltungsbereich folgende anteilige Flächennutzungen:

Landwirtschaftliches Grünland	1.060 qm
Baumhecke	270 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	130 qm

Die Planung wird zu folgenden anteiligen Flächennutzungen führen:

Wohnbauland mit priv. Zufahrt und Grünflächen	1.330 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	130 qm

## 2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen 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. Besondere Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht festzustellen.

## 3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG D. PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen beibehalten, wobei die Baumreihe bereits entfernt wurde. Abgesehen davon bliebe der Status quo für die Schutzgüter erhalten.

## 4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, tragen zur Minimierung des Eingriffs durch die Planung bei:

- Durchgrünung und Eingrünung des Baugrundstücks mit Bäumen
- Versickerungsfähige Beläge

## 4.2 Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen

### Ermittlung Ausgleichsbedarf:

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird die flächenbezogene Bewertung des Bestandes im Folgenden mit dem Eingriff überlagert. Bereits versiegelte Flächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Indikator für die Eingriffsschwere ist die Grundflächenzahl. Sie ermittelt sich aus der max. Fläche der Hauptbaukörper bezogen auf das Nettobauland.

Beschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)*	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Grünland	1.060	6	0,2	1.272
Baumhecke	270	9	0,2	486
Summe				<b>1.758</b>

Es ist davon auszugehen, dass der ermittelte Ausgleichsbedarf auch die weiteren, nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter abbilden kann.

### Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Ausgleich wird auf Ökokontoflächen des Landkreises GAP nachgewiesen. Eine Vereinbarung über die konkrete Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan wird zwischen der Gemeinde Saulgrub und Landratsamt Garmisch-Partenkirchen noch geschlossen.

Es handelt sich um Teilflächen eine Flächenpools aus folgenden Flächen:

Fl.-Nr. 445/10, Gemarkung Oberau, Fl.-Nr. 2259 und Fl.-Nr. 3439 Gemarkung Ohlstadt, Fl.-Nr. 438/1 und 451, Gemarkung Weindorf.

## 5. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Aufgrund des konkreten Bauwunsches eines Grundstückseigentümers wurde die Verschiebung des Ortsrandes um eine Baureihe im Vorfeld mit dem LRA abgestimmt und grundsätzlich befürwortet.

## 6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

## 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Für die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu untersuchen.

Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten. Zumal die Baumhecke im Süden im Winter 2021/22 bereits gerodet wurde, bestehen auch für die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Habitatmöglichkeiten. Bodenbrüter sind aufgrund der unmittelbaren Siedlungsnähe nicht zu erwarten. Die Planung zieht keinen Konflikt mit den gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz nach sich.

## 6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des UVP-Gesetzes.

## 6.3 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB). Die Planung lässt keine Prognoseunsicherheiten offen, so dass im vorliegenden Fall auf ein Monitoring verzichtet werden kann.

## 6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung ermöglicht die Erweiterung der Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Saulgrub. Der Eingriff betrifft mäßig extensiv genutztes Grünland und eine Baumhecke mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die anderen Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild sind jeweils von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung sollen zur Einbindung in die Landschaft und Minderung des Eingriffes beitragen. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen außerhalb des Geltungsbereiches auf Ökokontoflächen des Landkreises ausgeglichen werden.