

# Gemeinde Hausham



## Bebauungsplan Nr. 14

### „Sprenger-Wiese“

Fl. Nrn. 1035/50 und 1035/3, Gemarkung Hausham

## Umweltbericht

Fassungsdatum: 12.09.2019

Auftraggeber: Gemeinde Hausham  
Rathausstr. 2  
83734 Hausham

Hausham, den 14.11.2019

  
1. Bürgermeister  
J. Zangeneid



Planfertiger:

**Terrabiota**

Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
Tel. 08151-97 999-30  
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 12.09.2019



Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
M.Sc. Andrea Winterstein, Landschaftsplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung</b>	<b>3</b>
2.1	Schutzgebiete	3
2.2	Regionalplan	3
2.3	Flächennutzungsplan	4
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>4</b>
3.1	Schutzgut Boden	5
3.2	Schutzgut Wasser	6
3.3	Schutzgut Luft und Klima	6
3.4	Schutzgut Pflanzen	7
3.5	Schutzgut Tiere	8
3.6	Schutzgut Landschaft	9
3.7	Schutzgut Mensch	10
3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	11
3.10	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	11
<b>4.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>12</b>
6.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	12
6.2	Eingriffsermittlung	13
6.3	Ausgleich	13
<b>7.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>15</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>15</b>

## **1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist es, die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes sowie südlich davon die Errichtung von Wohngebäuden planungsrechtlich zu sichern. Dafür soll ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sowie ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Dabei wird der bisherige Lebensmittelmarkt durch einen Neubau ersetzt, der auf insgesamt ca. 6.800 m<sup>2</sup> Sondergebiet errichtet und nach Westen auf eine landwirtschaftliche Fläche erweitert wird. Im Westen davon ist eine Ausgleichsfläche mit etwa 1.432 m<sup>2</sup> geplant. Südlich davon entsteht auf etwa 1.970 m<sup>2</sup> ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Mehrfamilienhäusern (330 und 270 m<sup>2</sup> Grundfläche). Zudem wird die bestehende Erschließungsstraße verlängert von 300 m<sup>2</sup> auf 800 m<sup>2</sup> erweitert. Im Bestand ist derzeit der Lebensmittelmarkt auf einem Grundstück mit etwa 4.700 m<sup>2</sup> vorhanden und soll um etwa 2.200 m<sup>2</sup> erweitert werden. Der Lebensmittelmarkt hat derzeit eine Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> mit 60 Stellplätzen und wird zukünftig eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> mit 108 Stellplätzen haben. Nördlich davon wird auf etwa 300 m<sup>2</sup> ein neuer Geh- und Radweg entstehen, der auf der Südseite der Tegernseer Straße verläuft.

Zum Bebauungsplan wird diese Umweltprüfung durchgeführt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich umfassend untersucht. Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Hausham südlich der St 2067 zwischen Tegernsee und Schliersee. Es befindet sich am westlichen Ortsausgang von Hausham Richtung Tegernsee auf der Fl. Nr. 1035/3 sowie 1035/50 in der Gemarkung Hausham und liegt auf etwa 756 m üNN.

## **2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

### **2.1 Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet liegt wie das gesamte Planungsgebiet von Hausham innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schutz der Egartenlandschaft um Miesbach“ (LSG-00550.01)

Weitere Schutzgebiete wie Wasserschutzgebiete, FFH-Schutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind nicht betroffen oder in der näheren Umgebung vorhanden. Auch hinsichtlich Bodendenkmale liegen keine Erkenntnisse vor.

Etwa 150 m südwestlich des Planungsgebietes befindet sich der Biotop „Hecken zwischen Moosrain und Gschwendt“ (A8236-0002-008). Dieser wird aber durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **2.2 Regionalplan**

Gemäß dem Regionalplan Oberland (Region 17) liegt das Planungsgebiet im Alpengebiet an einer Entwicklungsachse von regionaler und überregionaler Bedeutung.

Dabei soll die Region Oberland nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden. Dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der natürlichen Ressourcen sollen besondere Bedeutung beigemessen werden. Das reiche Kulturerbe soll weitergetragen und die Identität mit dem Raum gepflegt werden (A I).

Bei der Entwicklung des Alpengebietes soll dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Pflege des überlieferten Orts- und Landschaftsbilds besonderes Gewicht beigemessen werden. Zuwanderungen, die die gegebene Raum- und Siedlungsstruktur wesentlich beeinträchtigen, soll entgegengewirkt werden (A II 5).

An den regionalen Entwicklungsachsen sollen die Standortvoraussetzungen für Wohn- und

Arbeitsstätten gesichert und verbessert werden. Einrichtungen der Bandinfrastruktur, insbesondere Verkehrseinrichtungen sollen bevorzugt im Verlauf der Entwicklungsachsen ausgebaut werden (A III 2).

### 2.3 Flächennutzungsplan

Für das Planungsgebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan Mischgebiet dargestellt. Der Bereich westlich sowie südlich davon ist ebenfalls als Mischgebiet dargestellt, im Osten sowie Süden befinden sich allgemeine Wohngebiete.

Die Planung sieht für den Lebensmittelmarkt ein Sondergebiet vor, für die beiden geplanten Wohngebäude Allgemeines Wohngebiet. Aus diesem Grund ist eine redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Abb. 1: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet

### 3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die *Beschreibung* und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003), Anhang Teil A -Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der *Auswirkungen* entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

#### Baubedingt

- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb
- Mögliche Störung/Tötung von besonders oder streng geschützten Tieren

#### Anlagebedingte

- Flächeninanspruchnahme
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Funktionsverlust und direkte Inanspruchnahme sowie Zerschneidung von Lebensräumen und deren Vernetzungskorridoren
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäude und Belagsflächen

#### Betriebsbedingt

- Lärmemissionen An-/Abfahrtsverkehr mit ggf. erhöhtem Kollisionsrisiko
- Störung von Tieren durch Beleuchtung und Lärm

Für die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

## 3.1 Schutzgut Boden

### Beschreibung

Gemäß Bodenkarte von Bayern ist im Planungsgebiet der Bodentyp 71 vorhanden (Abb. 2). Dabei handelt es sich um einen Bodenkomplex aus Gleyen, kalkhaltigen Gleyen und anderen grundwasser-beeinflussten Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitend skelettführend und im Untergrund carbonathaltig. Dieser Bodentyp ist mäßig feucht bis feucht, örtlich auch nass. Er hat eine geringe Luftkapazität bzw. Speicherfeuchte für spannungsfreies Wasser in lehmigen Talsedimenten und eine mittlere in sandig-kiesigem Substrat. Der Boden hat eine insgesamt mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Sorptionskapazität und ein geringes Filtervermögen. Als landwirtschaftliche Nutzungseignung sind Grünland sowie bedingt Acker möglich.

Der Änderungsbereich wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Zudem handelt es sich nach Aussagen des Landratsamts Miesbach um eine Fläche, die mit Altlasten belastet ist. Hier werden aschehaltige Substanzen bis hin zu Hausmüll vermutet.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

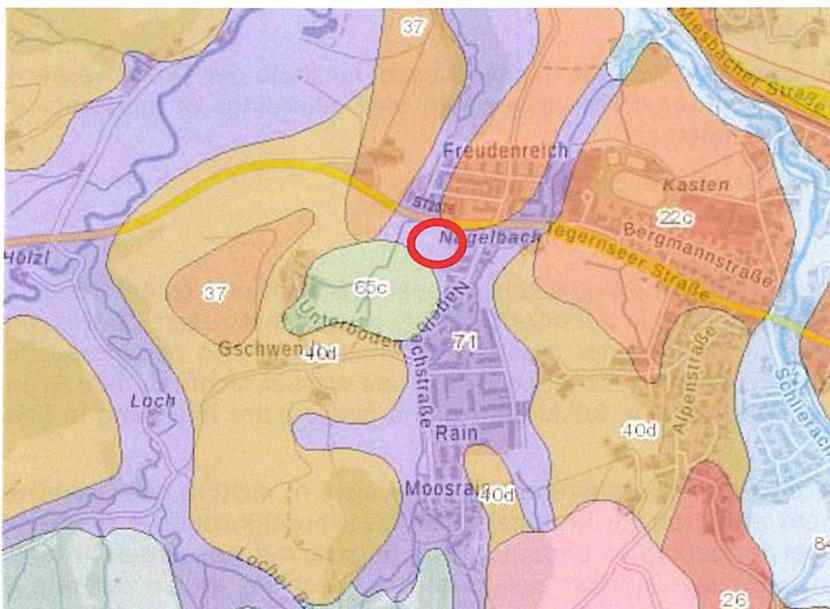


Abb. 2: Ausschnitt aus der Bodenkarte mit Planungsgebiet

### Auswirkungen

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,65 überschritten werden.

Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung handelt es sich demnach bei beiden Gebieten um einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Da es sich allerdings um eine teilweise bereits versiegelte Fläche sowie um eine Altlasten-Fläche handelt, wird insgesamt von einer geringen Eingriffserheblichkeit ausgegangen, da im Zuge der Bebauung eine Sanierung der Altlasten erfolgt.

### 3.2 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (Bayern-Atlas), grün = wassersensibler Bereich

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 50 m westlich befindet sich ein kleiner Bach. Überschwemmungsgebiete sind im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG des LfU) für das Planungsgebiet nicht dargestellt, allerdings befindet es sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Für die bisher unbebauten Bereiche bedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung eine

ne angesichts der Bodenverhältnisse mittlere Niederschlagswasserversickerung und folglich eine mittlere Grundwasserneubildungsrate.

Bis zu 8 m unter GOK wurde kein Grundwasser nachgewiesen, weshalb der Grundwasserflurabstand im Höchststand mit ca. 6 m unter Flur angegeben wird. Allerdings ist mit Hang- und insbesondere Schichtwasser zu rechnen.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

#### Auswirkungen

Durch die Versiegelung wird die natürliche Versickerung beeinträchtigt und es entstehen erhöhte Abflussmengen. Die Möglichkeit der Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist im Zuge der weiteren Bebauungsplanung zu untersuchen. Allerdings ist aufgrund des Bodens davon auszugehen, dass das Wasser nicht auf dem Grundstück selbst versickern kann, wodurch eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in Erwägung gezogen werden muss.

Da die Gebäude bei einem Grundwasserflurabstand von mehr als 6 m nicht in das Grundwasser eingreifen, ist von keinem erhöhten Risiko einer Grundwassergefährdung auszugehen. Hier ist berücksichtigt, dass bei der geplanten Bebauung ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen wird. Voraussetzung ist zusätzlich der Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung. Zudem dient die geplante Dachbegrünung der Flachdächer als Regenrückhalt und Verzögerung der Ableitung. Angesichts der Lage im wassersensiblen Bereich, jedoch unter Berücksichtigung der im Zuge der Bebauung durchgeführten Altlastenbeseitigung ist insgesamt von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

### 3.3 Schutzgut Luft und Klima

#### Beschreibung

Die Gemeinde Hausham und somit das Planungsgebiet sind dem Klimabezirk 10 „Oberbayerisches Alpenvorland“ zuzuordnen, welches insgesamt ein gemäßigt humides Klima aufweist. Gemäß der Klimadaten des vergangenen Jahrhunderts herrschte eine mittlere Jahrestemperatur von 7,2 °C. Der Jahresniederschlag lag bei ca. 1000 mm, wobei der höchste Niederschlag im Juli zu messen war. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist das Planungsareal gut durchlüftet.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung)

## *Auswirkungen*

Mit der geplanten Versiegelung von Teilflächen des hier betrachteten Teilgebiets wird das Mikroklima verschlechtert. Allerdings kann eine dadurch entstehende leichte Aufheizung weitgehend durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden. Hierzu zählen u.a. die Festsetzungen zur Bepflanzung der einzelnen Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern sowie die Dachbegrünung von Flachdächern.

Die Durchlüftung des Planungsgebietes wird durch die max. 3-geschossige Bebauung (2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss) nicht wesentlich beeinträchtigt. Wegen der Lage am Ortsrand ist das Gebiet und die angrenzende Bebauung auch weiterhin als ausreichend be- und durchlüftet anzusehen, zumal die Baukörper max. 11 Meter hoch und ca. 58 m (Lebensmittelmarkt) und 30 m (Wohngebäude) lang sein werden. Während der Baumaßnahmen ist temporär mit Staub- und Abgasemissionen zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

## **3.4 Schutzgut Pflanzen**

### *Beschreibung*

Auf dem Planungsgebiet befindet sich derzeit ein intensiv genutztes Grünland sowie der Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen im Bestand. Westlich des Gebäudes, auf dem Parkplatz sowie entlang der Tegernseer Straße stehen einige Bäume mittleren Alters. Entlang der Straße handelt es sich vorwiegend um Linden, auf dem Parkplatz kommen Feld-Ahorne, eine Weide sowie eine Zierkirsche vor.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).



Abb. 3: Luftbild des Planungsgebietes  
(Fin-Web, August 2018)



Abb. 4: Zu fallende Winter-Linde  
(Foto: Januar 2019)

## *Auswirkungen*

Das Grünland wird durch die Ausweisung als Sondergebiet sowie allgemeines Wohngebiet überbaut. Im Bereich der bisherigen Bebauung müssen insgesamt neun Bäume entfernt werden. Zwei am Westrand wurden bereits gefällt. Davon befinden sich fünf auf dem derzeitigen Lebensmittelmarkt Parkplatz sowie drei am Westrand des derzeitigen Gebäudes, wovon zwei

schon gefällt wurden. Ein weiterer zu fällender Baum steht im Westen an der Tegernseer Straße. Dabei handelt es sich um Feld-Ahorne, Weide und Vogelbeere mittleren Alters sowie um eine Winterlinde und eine Kirsche, die ca. 50 Jahre alt sein dürften.

Allerdings werden diese Verluste durch die Neupflanzung von 24 Bäumen sowie Sträuchern und gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen weitgehend kompensiert.

So waren beispielsweise am Rande des Parkplatzes Grünstreifen geplant, welche allerdings mit einer damals geplanten Breite von einem Meter sehr schmal waren. Daher wurden auf Anregung des Umweltberichts die Stellplätze im Osten zu den Randstreifen hin auf 4,50 m Tiefe mit Überhang verkürzt, so dass die Autos dennoch ohne Probleme parken können. Dadurch können diese Grünstreifen um einen halben Meter in die Breite vergrößert werden und zwei weitere Baumpflanzungen mit aufgenommen werden.

Unter Berücksichtigung der Pflanzung von insgesamt 24 Bäumen und Sträuchern, der Verbreiterung der Grünstreifen sowie weiteren Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist insgesamt von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

### 3.5 Schutzgut Tiere

#### *Beschreibung*

Das Planungsgebiet besitzt für die Fauna eine mittlere Bedeutung. Die vorhandenen Bäume bieten potentiell Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Aufgrund der Lage an der Tegernseer Straße sowie neben und auf dem Lebensmittelmarkt-Gelände ist zunächst davon auszugehen, dass nur häufige und ungefährdete Vogelarten vorkommen. Allerdings kann das Vorkommen von einzelnen Fledermäusen, vor allem in den teils älteren Bäumen, als Tagesversteck im Sommer nicht ausgeschlossen werden. In der älteren Winter-Linde sowie der Kirsche sind aufgrund fehlender, geeigneter Höhlungen oder sonstigen Strukturen Winterquartiere ausgeschlossen (Abb. 4 und 5).

Das intensiv genutzte Grünland hat für die Fauna eine geringe Bedeutung. Auch die Umgebung wird landwirtschaftlich genutzt.

Zusätzlich können in dem abzureißenden Gebäude Fortpflanzungs- und Ruhestätten von tendenziell ubiquitären Vogelarten vorhanden sein.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

#### *Auswirkungen*

Durch die Rodung von neun Bäumen geht Lebensraum für Vögel und möglicherweise Fledermäuse verloren. Allerdings haben die Tiere durch weiterhin 11 zu erhaltene Bäume im Planungsgebiet und weitere entlang der Tegernseer Straße sowie 24 neu zu pflanzende Bäume und Sträucher auf dem Planungsgebiet genug Rückzugs- und Ausweichmöglichkeiten.

Zusätzlich ist dem Verlust durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen entgegenzuwirken. So sind Fällungen von Gehölzen sowie der Abbruch der Gebäude nur im Winter von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und den Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen. Aufgrund der verhältnismäßig wenig Baumfällungen mit geringem Lebensraumpotential für Fledermäuse oder andere besonders oder streng geschützte Arten ist die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich.



Abb. 5: Zu fällende Kirsche  
(Foto: Januar 2019)

## 3.6 Schutzgut Landschaft

### *Beschreibung*

Das Planungsgebiet liegt im Alpenvorland in der Naturraum-Haupteinheit Voralpines Moor- und Hügelland sowie in der Naturraum-Einheit Inn-Chiemsee-Hügelland und der Untereinheit Miesbacher Altmoränengebiet. Es befindet sich am westlichen Rand der Ortsbebauung von Hausham. Westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Hecken. Etwa 50 m westlich des Planungsgebietes befindet sich ein Bach. Weiter im Süden ist die Landschaft von ausgedehnten Waldflächen an den Berghängen geprägt. Der gesamte Ortsbereich von Hausham ist im Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Egartenlandschaft um Miesbach“. Lagen innerhalb von Schutzgebieten sind gemäß Leitfadens Eingriffsregelung generell der Kategorie III zugeordnet. In diesem Fall erscheint jedoch angesichts folgender Umstände eine Zuordnung zu Kategorie II, mittlerer Wert, gerechtfertigt:

- Lage des gesamten Orts innerhalb des LSG
- Lage des Planungsgebietes am Ortsrand
- Lage des Planungsgebietes innerhalb der Mischgebietsfläche gemäß Flächennutzungsplan – der Flächennutzungsplan wurde von der zuständigen Aufsichtsbehörde in dieser Form genehmigt.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).



Abb. 6: Luftbild des Planungsgebietes mit Umgriff (Quelle: BayernAtlas)

### *Auswirkungen*

Mit der Planung geht ein Teil der Grünlandfläche verloren. Zudem müssen insgesamt neun Bäume gefällt werden. Das Landschaftsbild erfährt eine etwas deutlich stärkere anthropogene Überprägung. Das Landschaftsbild wird verändert, da die offene Fläche am Ortseingang geringfügig verringert wird. Allerdings ist entlang der Tegernseer Straße schon eine Eingrünung in Form von Straßenbegleitgehölzen vorhanden, so dass der Blick von der Straße aus nicht negativ beeinträchtigt wird. Zusätzlich werden 24 Bäume als neu zu pflanzen festgesetzt. In der geplanten Ausgleichsfläche im Westen werden zusätzlich sechs Bäume gepflanzt, wodurch das Planungsgebiet entsprechend eingegrünt wird. Allerdings wird die Bebauung dennoch weiter nach Westen ausgedehnt, hier ist jedoch darauf zu verweisen, dass die Bebauung weniger weit nach Westen ausgreift wie die Bestandsbebauung nördlich der Tegernseer Straße. Insgesamt ist demnach von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

### **3.7 Schutzgut Mensch**

#### Immissionen

##### *Beschreibung*

Das Planungsgebiet liegt an der Tegernseer Straße (St 2076) Ecke Nagelbachstraße. Die Nutzung der Tegernseer Straße ist mit einer durchschnittlichen, täglichen Verkehrsstärke von etwa 5.000 Fahrzeugen für eine Staatsstraße als normal bis groß zu bezeichnen (Quelle: Zählstellen 2015 (BAYSIS Verkehrsmengen)). Allerdings ist somit davon auszugehen, dass auf dieser Straße bislang mittlere bis hohe Belastungen durch verkehrliche Schallimmissionen vorhanden waren. Vom unbebauten Planungsgebiet gehen gegenwärtig Schallimmissionen durch die Nutzung von 60 Stellplätzen aus.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung)

##### *Auswirkungen*

Nach dem Schallgutachten des Fachbüros C. Hentschel Consult vom Januar 2019 ist als einwirkende Immissionsbelastung durch die Emissionsbelastung der Tegernseer Straße sowie der Bushaltestelle und des Aldi-Marktes mit keinen Überschreitungen zu rechnen. Auch durch ausgehende Immissionsbelastungen durch den geplanten Lebensmittelmarkt werden die Grenzwerte außerhalb des Planungsgebiets oder an dem neu zu errichtenden Wohngebäuden nicht überschritten. Zudem verursacht das Vorhaben keine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für ein Mischgebiet am Tag.

Demnach ist insgesamt von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

#### Erholung

##### *Beschreibung*

Das Gemeindegebiet ist hauptsächlich von ausgedehnten Waldflächen, ergänzt durch Landwirtschaftsflächen sowie Grünflächen umgeben, die mit ihren zahlreichen Wirtschaftswegen gute Möglichkeiten zur naturgebundenen Erholung bieten. Mehrere beschilderte Wander- und Radwegrouten führen durch das Gemeindegebiet.

Das Planungsgebiet mit seiner direkten Umgebung spielt als landwirtschaftliche Fläche sowie als bestehenden Lebensmittelmarkt derzeit keine wesentliche Rolle für die Erholungsnutzung der Allgemeinheit.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

##### *Auswirkungen*

Da das Planungsgebiet für die Erholungsnutzung keine Bedeutung hatte, ist für dieses Schutzgut insgesamt von keiner Eingriffserheblichkeit auszugehen. Auch Spazierwege in der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird im Zuge der Planung ein Geh- und Radweg entlang der Südseite der Tegernseer Straße ermöglicht, sodass hier sogar von einer Verbesserung auszugehen ist.

### **3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### *Beschreibung*

Im Planungsgebiet selbst sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine Bodendenkmale sowie keine Baudenkmale bekannt.

Auch anderweitige Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung)

*Auswirkungen*

Bodendenkmäler sowie Baudenkmäler werden im Rahmen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Stattdessen liegen altlastenverdächtige Auffüllungen vor. Sollten sich unter den Auffüllungen bei den Aushubarbeiten Hinweise auf mögliche Bodendenkmale ergeben, sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Art. 8 Denkmalgesetz einzuhalten.

Es ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

**3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich nur im geringen Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und mikroklimatische Zusammenhänge sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Diese lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren und/oder ausgleichen.

Diese Wechselwirkungen sowie die von Landschaftsbild und Erholung wurden bereits berücksichtigt.

**3.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Durch den Bebauungsplan ist insgesamt mit Eingriffen von geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen, die sich insbesondere in den Auswirkungen auf das Schutzgut Flora begründen. Alle anderen Schutzgüter haben geringe Auswirkungen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	gering	gering	-	gering
Wasser	Mittel	mittel	gering	mittel
Klima/Luft	mittel	gering	gering	gering
Flora	mittel	mittel	-	mittel
Fauna	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	Mittel	-	mittel
Mensch (Lärmimmission)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
<b>Gesamt</b>				gering bis <b>mittel</b>

**4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Realisierung eines Sondergebiets und eines Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht. Neben den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich zusätzlich folgende umweltrelevante Auswirkungen:

Die Baumaßnahmen selbst rufen keine wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen hervor. Durch die Maßnahme werden auch keine relevanten zusätzlichen Schadstoffe erzeugt. Auch hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dasselbe gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe.

## **5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Gemeinde keine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie keinen zusätzlichen Wohnraum realisieren.

## **6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **6.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Die möglichen negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter werden im Zuge der Planung so weit wie möglich reduziert. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen:

#### Schutzgut Boden und Wasser

- Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen
- Dachbegrünung der Flachdächer als Regenrückhalt und Verzögerung der Ableitung
- Gärtnerische Gestaltung als Vegetationsflächen aller nicht überbauten Flächen

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Neupflanzungen von insgesamt 24 Bäumen I. oder II. Wuchsordnung innerhalb des Planungsgebietes (standortgerecht und hochstämmig, StU 18-20, 3 x v. m. B.)
- Mindestens 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu begrünen (Höhe 100-150 cm)
- Fällung von Bäumen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Abbruch von Gebäuden nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (Es ist außerhalb dieser Zeit möglich, wenn durch eine artenschutzkundige Kraft vor Abbruchbeginn keine aktuelle besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden oder die in Frage kommenden Gebäude gegen den Einflug/Zugang geschützter Arten zwischen 1. Oktober und 28. Februar unzugänglich gemacht wurden.)
- Dachbegrünung der Flachdächer als Ersatzlebensraum für flugfähige Insekten
- Insektenfreundliche Beleuchtung

## 6.2 Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich angesichts der intensiven Grünlandnutzung und der Auffüllungen trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet für den Geltungsbereich eine Einstufung in Kategorie II unten. Der Ausgleichsbedarf wird aus dem Eingriff bilanziert, welcher den Außenbereich betrifft, also in diesem Fall die bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche (Abb. 7).



Abb. 7: Luftbild mit Planungsumgriff und Grenze zwischen Außen- und Innenbereich.

Für die Kategorie II wird bei einer hohen Eingriffsintensität der Faktor 0,8 bis 1,0 angegeben. Die Planung sieht im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich eine Bebauung mit ca. 2.446 m<sup>2</sup> (inkl. befestigter Flächen, Tiefgarage etc.) auf einem Grundstück mit 3.439 m<sup>2</sup> vor. Zusätzlich wird ein Radweg geplant, der ca. 141 m<sup>2</sup> einnimmt. Hieraus errechnet sich eine Gesamt-GRZ in Höhe von 0,71. Allerdings werden 263 m<sup>2</sup> Tiefgaragenfläche außerhalb des Wohngebäudes intensiv sowie ca. 1.000 m<sup>2</sup> Dachfläche über dem Lebensmittelmarkt extensiv begrünt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden letztlich lediglich 1.321 m<sup>2</sup> bzw. 37 % des Baugrundstücks unbegrünt verbleiben.

Allerdings ist in dem hier vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass das Planungsgebiet zwar im wassersensiblen Bereich liegt, allerdings massive oberflächennahe Auffüllungen gegeben sind. Deren Beseitigung ist mit einem erheblichen Aufwand verbunden, der jedoch bereits als Teil-Ausgleich gerade im Hinblick auf den wassersensiblen Bereich zu werten ist.

Unter der Berücksichtigung dieser Maßnahme und des damit verbundenen Aufwands sowie auch des erheblichen Aufwands für die Begrünung der Dachfläche erscheint eine Reduktion des Ausgleichsfaktors angemessen. Diese Maßnahmen rechtfertigen aus Sicht des Gutachters ausnahmsweise eine Halbierung des Ausgleichsbedarf auf einen Faktor von 0,4.

Somit ergibt sich bei einer Fläche von insgesamt 3.580 m<sup>2</sup> Bauland im Außenbereich für das geplante Sondergebiet, das Allgemeine Wohngebiet mit Erschließung sowie dem neuen Radweg im Außenbereich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.432 m<sup>2</sup> bei Aufwertung um eine Wertstufe.

## 6.3 Ausgleich

Die Ausgleichsfläche von 1.432 m<sup>2</sup> wird im Westen des Planungsgebiets hergestellt. Es ist eine artenreiche Blumenwiese anzusäen (Rieger-Hofmann, Blumenwiese 01). Die Wiese ist zweischürig pro Jahr zu mähen, der 1. Schnitt darf erst nach dem 15.6 eines Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittguts notwendig.

Dabei sollte eine Artenanreicherung nur auf einzelnen Streifen der jeweiligen Grünlandflächen und nicht auf der gesamten Fläche durchgeführt werden. Ein Vorteil ist, dass dadurch bereits vorhandene, heimische Arten mit übertragenen Arten kombiniert werden, da die angesiedelten Arten aus den Streifen in die restliche Fläche in den Folgejahren einwandern. Zudem ist ein besserer Schutz vor Erosion vorhanden. Der Ertragsausfall ist bei den Folgeschnitten besser zu kompensieren, da nur auf der Streifenfläche auf den 2. Schnitt verzichtet werden muss

und es wird weniger Material bei einer Mähgutübertragung oder auch weniger Saatgut benötigt.

Insgesamt sollten die Streifen  $\frac{1}{4}$  der anzureichernden Fläche ergeben und quer zur üblichen Bewirtschaftungsrichtung angelegt werden (Abb. 8). Den übertragenen Arten wird hierdurch das Ansiedeln außerhalb der Streifen erleichtert, weil Pflanzenteile und Samen mit Maschinen verschleppt werden.

Zudem sind im nördlichen Teil westlich des Lebensmittelmarkts 6 standortgerechte, heimische Laubbäume I. Wuchsordnung StU 20-25 (z.B. Berg-Ahorn) am Westrand der Ausgleichsfläche zu pflanzen, um das Planungsgebiet zusätzlich einzugrünen. Im Südteil werden auf dieser Wiese noch drei Obstbäume in Hochstammqualität zur Pflanzung festgesetzt.



Abb. 8: Lage der Mähgutstreifen auf einer Projektfläche bei Bayreuth. Der rote Pfeil gibt die übliche Bewirtschaftungsrichtung an. (Quelle: LfL, 2018)

## 7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits bestehenden Lebensmittelmarkt, der entwickelt werden soll. Besser geeignete Standorte im Gemeindegebiet sind nicht ersichtlich.

## 8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Der Baumbestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung im Januar 2019 dokumentiert und durch vorliegende Daten ergänzt, um Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter faunistischer Arten und deren mögliche Beeinträchtigung zu erlangen.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebiets-abgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Arten- und Biotopschutzprogramm

München-Land) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

## 9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Während der Baumaßnahme ist der Bodenaushub zu überwachen und zu beproben. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich, da keine überwachungsbedürftigen Eingriffe oder sonstige, fehlerhafte Entwicklungen absehbar sind. Auch durch die weitere Nutzung ist kein Überwachungsbedarf erkennbar.

## 10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in der Gemeinde Hausham die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie die Schaffung von Wohnraum ermöglicht.

Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht. Dabei ergibt sich eine mittlere Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Flora. Auf alle anderen Schutzgüter ergeben sich geringe Eingriffserheblichkeiten.

Es werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen benannt und festgesetzt, unter anderem die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, sowie die Begrünung von Flachdächern. Zusätzlich wird durch die erforderliche Ausgleichsfläche von 1.180 m<sup>2</sup> ein entsprechender Ausgleich geschaffen. Somit werden alle Eingriffe naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Hausham, den 14.11.2019

  
.....  
J. Zangenfeind, 1. Bürgermeister

## Literaturverzeichnis

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web, Online-Viewer). URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Augsburg. Abgerufen am: 17.12.2018

Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (2018) – Transfer – Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland – Ein Leitfaden für die Praxis. Freising-Weißenstephan

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

C. Hentschel Consult (2019) – B-Plan Lebensmitteldiscounter und Wohnhäuser, Nagelbachstraße, Hausham – Schalltechnische Untersuchung

Regionalplan München (2018) – Regionaler Planungsverband München

Landesamt für Umwelt – BayernAtlas (Online-Viewer).

URL: [https://geoportal.bayern.de/bayernat-](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5421649.25&Y=4459462.00&zoom=3&lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=122)

[las/?X=5421649.25&Y=4459462.00&zoom=3&lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=122](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5421649.25&Y=4459462.00&zoom=3&lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=122). Abgerufen am: 17.12.2018

Landesamt für Umwelt - Umweltatlas (Online-Viewer)

URL: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de). Abgerufen am 17.12.2018

Bayerisches Landesamt für Denkmal – Denkmal-Atlas (Online-Viewer)

URL: [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/denkmal](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/denkmal). Abgerufen am 17.12.2018

Klima & Wetter in Hausham. <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/hausham-416142/>. Abgerufen am 30.01.2019