



Begründung und Umweltbericht

Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9

„Am Schloss“

der Gemeinde Haiming, Landkreis Altötting

16. Mai 2019



Planung: Arch. Dipl.Ing. (FH) Ute Weiler - Heyers
Wiesenleite 14b 83308 Trostberg
Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

Erwin Müller, Bauamt, Gemeinde Haiming

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung

- 1 Änderungsbereich
- 2 Allgemeines
- 3 Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 4 Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht
- 5 Ausgleichmaßnahmen
- 6 Lärm
- 7 Denkmalschutz

B. Umweltbericht

1 Einleitung

- 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Schloss“
- 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkung einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

*Zu den Punkten 2.1 – 2.7 ist folgende Unterteilung:
Bestandsaufnahme, Auswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Ergebnis*

- 2.1 Schutzgut Mensch
- 2.2 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschl. Maßnahmen zum Ausgleich
- 2.4 Schutzgut Boden
- 2.5 Schutzgut Wasser
- 2.6 Schutzgut Luft und Klima
- 2.7 Schutzgut Landschaft
- 2.8 Wechselwirkungen

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

4 Alternative Planungsmöglichkeiten

5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

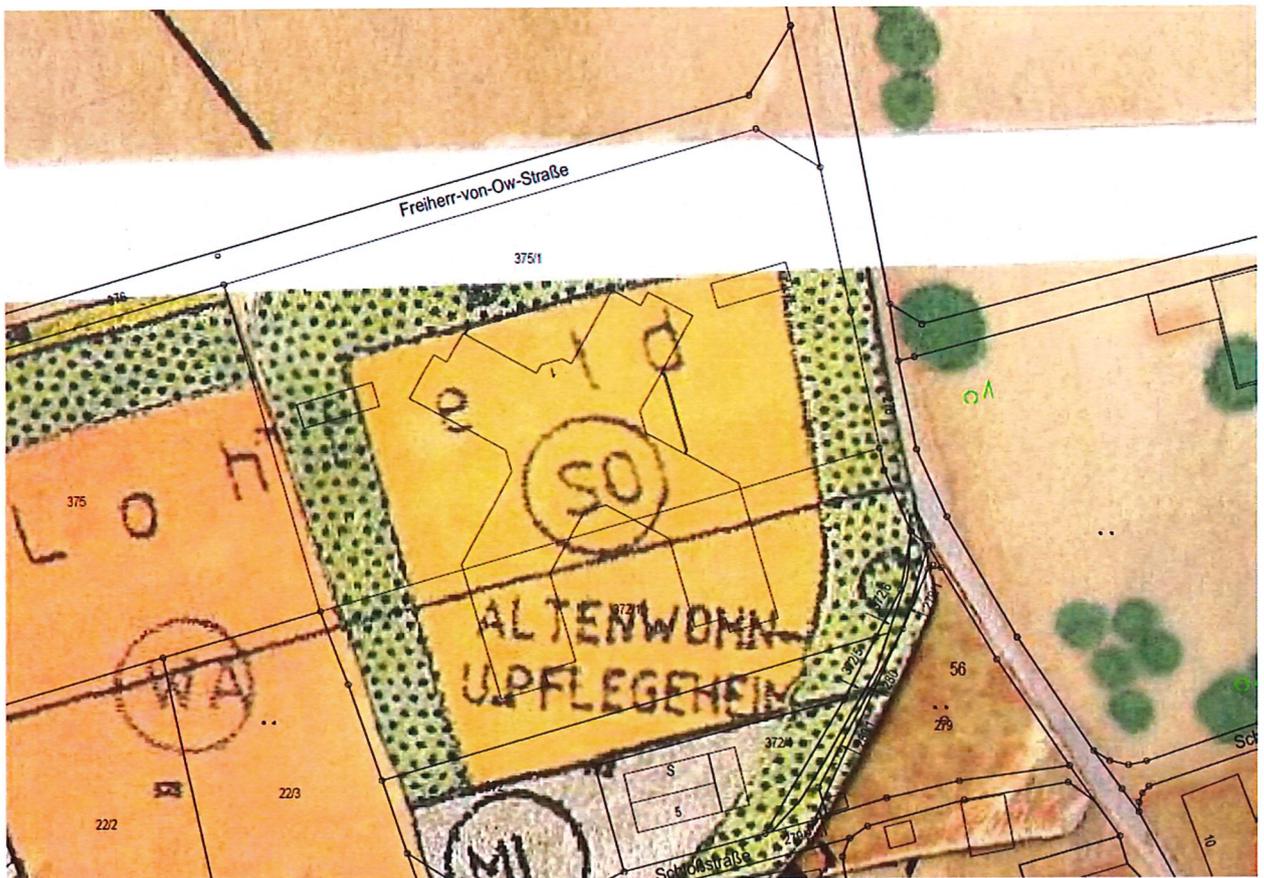
7 Zusammenfassung

A. Begründung

1 Änderungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Haiming hat am 21.06.2018 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Schloss“ beschlossen.

Das Bauland wird gemäß dem o.g. Gemeinderatsbeschluss als "Sondergebiet – Altenwohn- und Pflegeheim" im Sinne von § 11 der BauNVO festgesetzt. Die Bebauungsplan-Änderung wird aus dem genehmigten Flächennutzungsplan vom 07.02.1994 entwickelt.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Haiming. Es grenzt im Norden an die Freiherr-von-Ow-Straße und im Osten an die Flurstraße.

Es besteht aus ca. 2/3 Garten- und Wasserfläche. Rund ein Drittel der Fläche wird als Zufahrt, als Stellplätze und als Nebengebäude genutzt.

Der Änderungsbereich erstreckt sich über einer Teilfläche des Flurstückes 375/1 der Gemarkung Haiming.

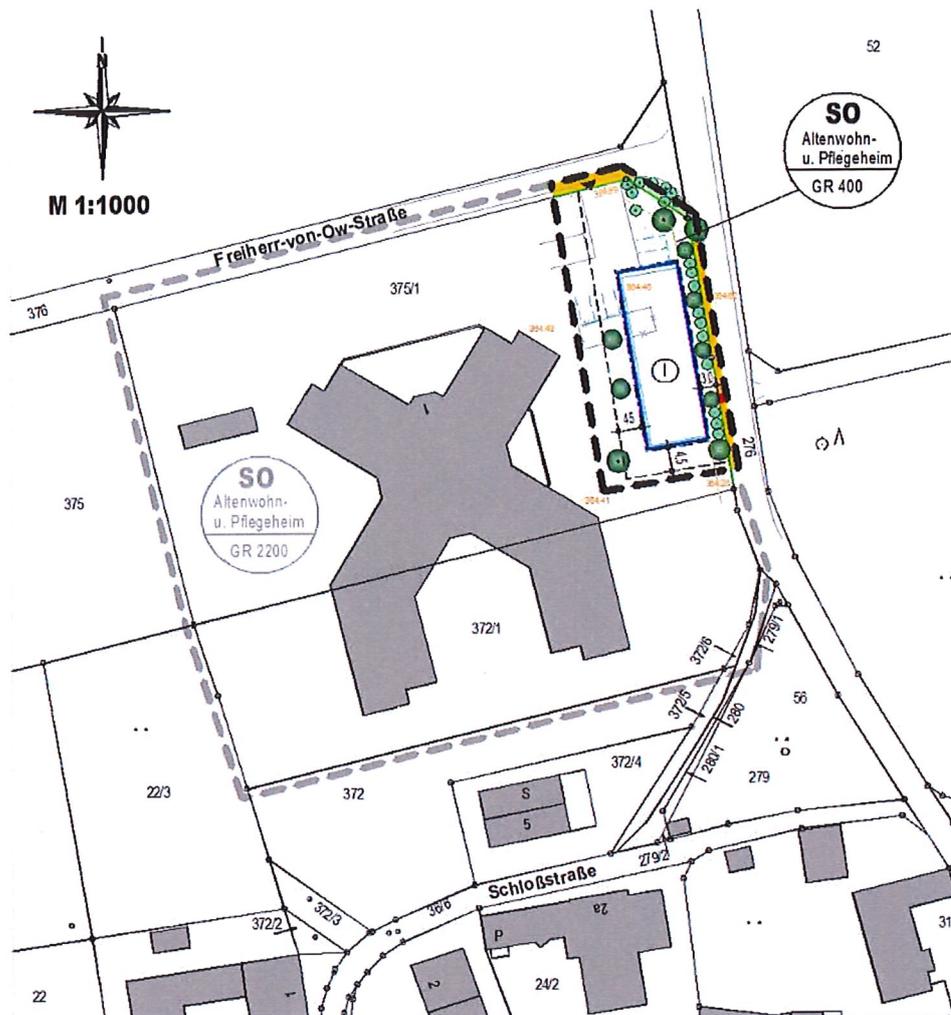
Das Gelände weist in seiner Topographie eine Steigung von Süd nach Nord auf. Der Hochpunkt liegt im Norden bei ca. 364.89 ü. NN, der Tiefpunkt Süden bei ca. 364.28 ü. NN.

2 Allgemeines

Die Gemeinde Haiming beabsichtigt, im Norden von Haiming den bestehenden Bebauungsplan Nr. 9 – „Am Schloss“ zu ändern, um auf einer Fläche von rund 1.050 m² den Neubau einer Tagespflege-Einrichtung für Senioren zu ermöglichen. Der BPL ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu ändern, wenn es die städtebauliche Entwicklung erfordert. Diese Voraussetzung liegt vor, da mit der Tagespflege das bereits vorhandene Angebot auf dem Pflege- und Betreuungssektor attraktiv ergänzt werden kann.

Die geplante Bebauung wird möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten.

Planteil aus dem Bebauungsplan



Entwurf Bebauungsplanänderung „Am Schloss“

Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte Gemeinde Haiming zu Grunde gelegt.

Festsetzungen aus der Änderung

Art der baulichen Nutzung Sondergebiet - Altenwohn- und Pflegeheim mit Nutzungsdefinitionen

Wichtige Festsetzungen:

- Höhenfestlegung des Gebäudes
- Die überbaute Grundfläche mit einer GR von max. 400 m² und einer GRZ (2)
- Die seitliche Wandhöhe soll maximal 5.50 m betragen
- Als Dachform sind Satteldächer oder Walmdächer oder begrünte Flachdächer zulässig. Dachdeckung sowie Dachneigung wurden festgesetzt.

- Festsetzung zu Stellplätzen und Nebengebäuden

3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die bereits vorhandene Freiherr-von-Ow-Straße. Eine neue Erschließungsanlage muss somit nicht gebaut werden.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband Inn-Salzach noch nicht gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den öffentlichen Gemeindekanal in die Kläranlage. Die Gemeinde ist zu 98,5 % an die Kanalisation angeschlossen.

Die Stromversorgung gewährleistet die Bayernwerk AG.

Entsprechende Verteilungsleitungen zu dem Gebäude müssen noch geschaffen werden.

Dach- und Oberflächenwasser werden, zur Anreicherung des Grundwassers, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich, wenn möglich breitflächig, ansonsten punktförmig, in den Untergrund eingeleitet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt, wie im ganzen Gemeindegebiet, durch den Landkreis Altötting.

4 Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß dem novellierten Baugesetzbuch vom 20. Juli 2004, § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Punkt 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft, und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfung ist festzustellen, dass keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen für die genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

5 Ausgleichsmaßnahme

Der ökologische Ausgleich findet extern auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 507 der Gemarkung Piesing statt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach dem Leitfaden des Umweltministeriums:

- **Schritt 1**
Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Historische, geologische Kulturlandschaft
Kategorie II, Gebiet mittlerer Bedeutung
- **Schritt 2**
Erfassung der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Berechnung GRZ: $400 \text{ m}^2 / 1050 \text{ m}^2 = 0.38$

GRZ = ca. 0,38 und somit größer 0,35

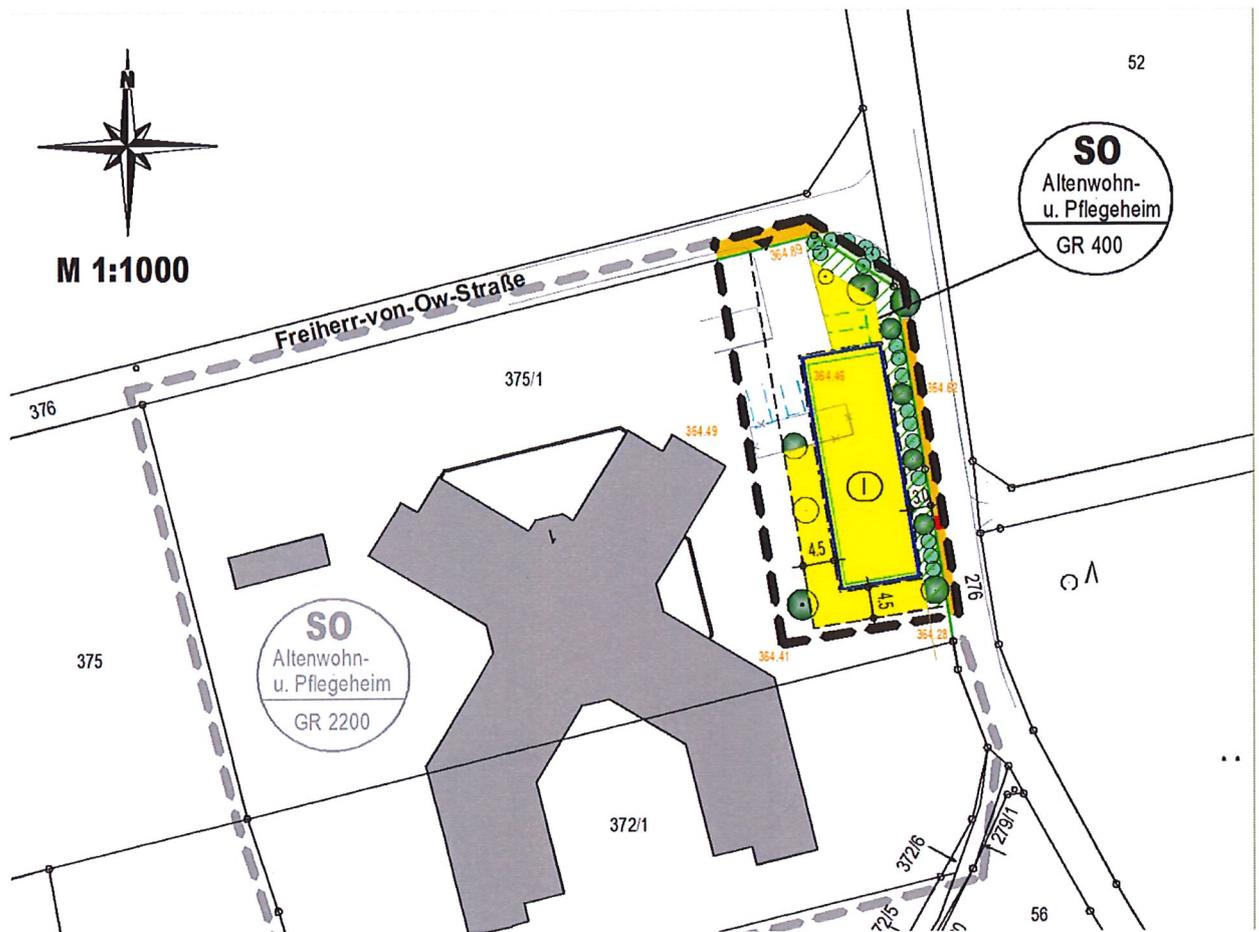
- **Schritt 3**
Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen (Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

Kategorie II, Typ A – Kompensationsfaktor 0.8 – 1.0

Berechnung: Kategorie II

Gesamtfläche des BPL:	1.050 m ²
Abzüglich Randeingrünung:	160 m ²
Abzüglich bestehende Verkehrsfläche und Bestandsgebäude	225 m ²

„Nettoeingriffsfläche“	ca. 665 m ²



Darstellung der Netto-Eingriffsfläche (gelb)

Faktor 0,8 gewählt: $665 \text{ m}^2 * 0,8 = 532 \text{ m}^2$ - benötigte Ausgleichsfläche

- Teilfläche mit **532 m²** aus dem Grundstück Fl.Nr. 507, Gemarkung Piesing

Maßnahmen, die der **Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft** dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Im Bereich der öffentlichen Straßenbeleuchtung, kommen zum Schutz von nachtaktiven Insekten Natriumdampfleuchten oder LED-Leuchten mit wärmeren Lichttönen zum Einsatz.

- Die Möglichkeit der Dachbegrünung wird geprüft.

Schutzgut Wasser:

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen durch Tiefbaumaßnahmen,
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung sickerfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer,
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Schutzgut Boden:

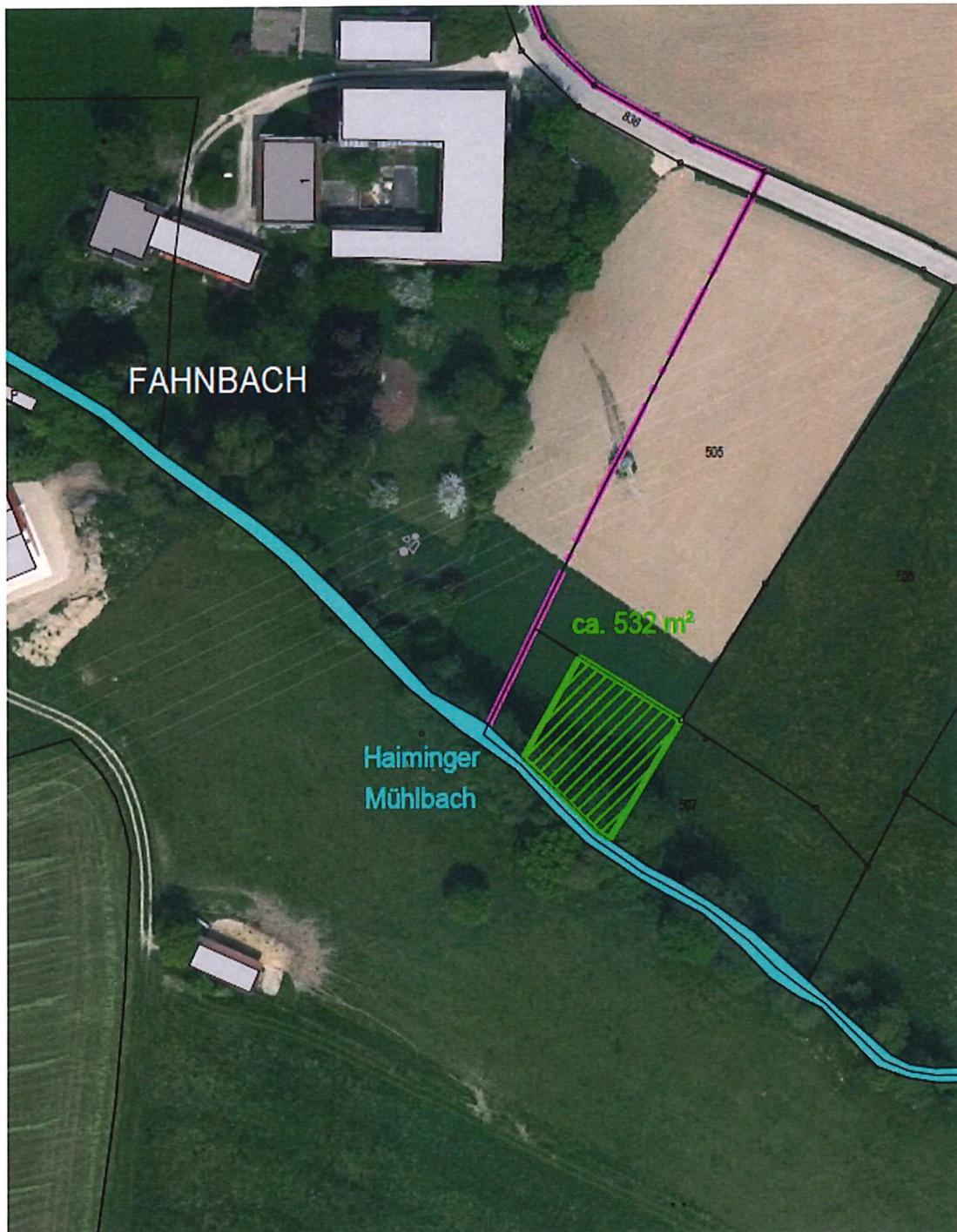
- Anpassung des Baukörpers an den natürlichen Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen,
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung sickerfähiger Beläge

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnfeldumgestaltung:

- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen
- Randeingrünung

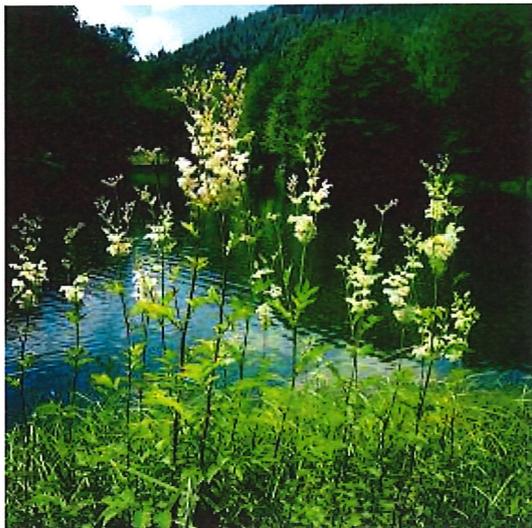
- **Schritt 4 - Auswahl einer geeigneten Fläche und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen**

Grundstück entlang des Mühlbaches (siehe Auflistung Schritt 3) außerhalb des Geltungsbereiches



Darstellung der Fläche außerhalb des Plangebietes

Das Entwicklungsziel ist eine artenreiche extensive Mähwiese mit zusätzlicher Aufwertung durch streifenweises Einbringen von autochthonem Saatgut. Am Bach sind streckenweise Strukturverbesserungen vorgesehen. Entlang des Baches soll eine 1-2 m breite durchgehende Pufferzone zum Mädesüßhochstaudenflur entwickelt werden (abschnittsweiser Mahd im 2 Jahresturnus).



Mähwiese



Mädesüßhochstaudenflur und

6 Denkmalschutz

Im Bebauungsplanbereich sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler bekannt.



Darstellung der Bodendenkmäler außerhalb des Plangebiets (rot) und des Baudenkmals Haiminger Schloß

Die Gemeinde ist bemüht, die Erlebbarkeit des historischen Baudenkmals Schloss Haiming durch die gegenständliche Planung nicht zu mindern. Daher wurde z.B. bei Festsetzungen zur max. Traufwandhöhe und zur max. Dachneigung darauf geachtet, dass sich der mögliche Neubau hinsichtlich der Höhenentwicklung im baulichen Kontext zum Schloss deutlich unterordnet. Zusätzlich wird auch darauf verwiesen, dass die bestehende nördliche Ortsrand-Eingrünung die Sichtachse aus westlicher Sicht einschränkt und deswegen von hier aus das neue Gebäude nicht in einem Sichtzusammenhang mit dem Schloss steht. Eine Verschlechterung im Vergleich zum jetzigen Zustand ist aus Sicht der Gemeinde durch den Neubau somit nicht zu erwarten.

In dem Bereich um Haiming sind aus der Luft bereits mehrere vorgeschichtliche Siedlungen entdeckt worden.

Aufgestellt:

Haiming,

Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister

B. Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung Nr. 9 „Am Schloss“

Der Gemeinderat der Gemeinde Haiming hat am 21.06.2018 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Schloss“ beschlossen.

Vor rund 20 Jahren wurde für den Neubau des Seniorenhauses der Bebauungsplan (BPL) Nr. 9 erstmals aufgestellt. Im Flächennutzungsplan ist das Areal als Sondergebiet ausgewiesen. Nun ist geplant, dass im Nordosten des Seniorenhauses ein Gebäude mit Tagespflegeeinrichtung gebaut wird. Da der der gültige BPL dort kein Baurecht vorsieht, sollen mit der ersten Änderung des BPLs die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Tagespflegeeinrichtung dem Grundstück Fl.Nr. 375/1 (Teilfläche von ca. 1.050 m²) der Gemarkung Haiming geschaffen werden.

Die Verkehrserschließung des Planbereichs erfolgt über die bereits vorhandene Freiherr-von-Ow-Straße. Eine neue Erschließungsanlage muss somit nicht gebaut werden.

Die geplante Bebauung ist möglichst umwelt- und landschaftsschonend zu verwirklichen um das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering zu halten.

Die geplante Ausgleichsfläche ist als Randeingrünung zur Einbindung in die Landschaft geplant.

Im Bebauungsplan sind ca. 665 m² als Nettobauland, ca. 225 m² als bestehende Verkehrsfläche bzw. Bestandsgebäude, ca. 160 m² als Randeingrünung vorgesehen.

Für das Nettobauland wird eine GRZ von durchschnittlich ca. 0.38 zugrunde gelegt. Nachdem laut BauNVO für Garagen bzw. Nebenanlagen eine Überschreitung der GRZ von 50% zulässig ist, sind diese Flächen entsprechend in die Berechnung berücksichtigt.

Die Zufahrten und Stellplätze sind als sickerfähige Flächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband Inn-Salzach noch nicht gesichert.

Dach- und Oberflächenwasser werden, zur Anreicherung des Grundwassers, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich, wenn möglich breitflächig, ansonsten punktförmig, in den Untergrund eingeleitet.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den öffentlichen Gemeindekanal in die Kläranlage.

Die Stromversorgung gewährleistet die Bayernwerk AG.

Für die Telekommunikation- und Breitbandversorgung sind die Telekom AG und Kabel Deutschland verantwortlich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt, wie im ganzen Gemeindegebiet, durch den Landkreis Altötting.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele

Gemäß dem novellierten Baugesetzbuch vom 20. Juli 2004, § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Punkt 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für das Änderungsverfahren ist außerdem die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG § 18 und § 19 zu beachten.

Sie wird in der beiliegenden Begründung bzw. im Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet.

Im der Bebauungsplanänderung bzw. der Begründung mit Umweltbereich werden die entsprechenden Festsetzungen als rechtsverbindlich aufgenommen.

Die externen Flächen sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkung einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkung erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die im Bebauungsplan erfolgten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die baulichen Kennwerte des Allgemeinen Wohngebietes, die durch Bau, Anlage und Betrieb Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft haben.

Aufgrund des Vorhabens werden alle Umweltbelange von den Auswirkungen mehr oder weniger betroffen. Sie sind somit untersuchungsrelevant.

Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in

- Baubedingte Wirkungen:
Hervorgerufen durch die Herstellung der Gebäude und Infrastrukturen mit entsprechender Baustellentätigkeit (meist vorübergehend)
- Anlagebedingte Wirkungen:
Durch die Errichtung der Gebäude und Infrastrukturanlage (meist dauerhaft)
- Betriebsbedingte Wirkungen:
Die durch die Nutzung des Wohngebietes entstehen (meist dauerhaft)

2.1 Schutzgut Mensch:

Übergeordnetes Ziel ist die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Dies ist dann der Fall, wenn sichergestellt ist, dass auf das Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) einwirken. Diesbezüglich ist auch die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen.

Es dürfen auch innerhalb des Plangebietes selbst keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind insbesondere Lärm, Erschütterungen, die Luft verunreinigende Stoffe (gasförmig, staubförmig), Gerüche sowie Lichteinwirkungen.

Neben den gesundheitlichen Aspekten sind für die Betrachtung weitere Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellt neben der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen die Erholung in Natur und Landschaft als besonderes Ziel des Natur- und Landschaftsschutzes heraus.

Im Vordergrund der Betrachtung stehen die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden.

Bestandsaufnahme:

Die Freiherr-von-Ow-Straße und die Flurstraße mit geringer Frequentierung schließen an das Plangebiet an.

Intensive Gewerbetätigkeiten sind in der Nähe des neu geplanten Sondergebietes nicht vorhanden.

Mobilfunkanlagen sind nicht im Nahbereich.

Im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen ist überwiegend eine gemischte dörfliche Nutzung.

Die nahen Erholungsgebiete, wie die Salzach- bzw. Inn - Auen und der Innspitz sind fußläufig erreichbar.

Auswirkungen:

Von der geplanten Gebietsausweisung als Sondergebiet – Altenwohn- und Pflegeheim und der daraus resultierenden Bebauung werden keine Einschränkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet.

Der eigentliche Planbereich besitzt keine Bedeutung für die Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit.

Auf Grund der geringen Verkehrsbelastung der Freiherr-von-Ow-Straße und der Flurstraße auf ist davon auszugehen, dass durch die Verkehrsemission keine unzumutbaren Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für das Sondergebiet entsteht.

Baubedingte Auswirkungen sind während der Bauphase durch Lärm- und Staubemissionen insbesondere für die Bewohner des Seniorenhauses zu erwarten.

Ein wesentlicher Anstieg der Belastung durch Schadstoffe und Stäube infolge der Planung ist nicht zu erwarten, da hierzu das Plangebiet zu klein ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Durch die festgesetzte Ausgleichsfläche entsteht eine neue Vegetation.

Ergebnis:

In Hinsicht auf das Schutzgut Mensch / Lärm sind baubedingt Umweltauswirkungen im mittleren Maße zu erwarten ansonsten als nicht vorhanden einzuschätzen.

2.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Wichtige Ziele ergeben sich vor allem aus dem Denkmalschutzgesetz. Dies gilt insbesondere für den Bereich der „architektonisch wertvollen Bauten“ und „archäologischen Schätzen“.

Bestandsaufnahme:

Baudenkmäler: Innerhalb des Plangebietes sind keine Gebäude vorhanden.

Bodendenkmäler: Über Bodendenkmäler ist derzeit nichts bekannt, in der Denkmalkartierung keine Einträge



Sonstige Sachgüter: Es bestehen im Plangebiet keine sonstigen Sachgüter von überörtlicher Bedeutung

|

Auswirkungen:

Keine Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Sollten während der Bauphase Funde Bau- und (Bodendenkmäler) zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

Ergebnis:

In Hinsicht auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält Ziele und Grundsätze, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen und im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind.

Neben den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Baugesetzbuch (BauGB) die Eingriffsregelung im Rahmen der Planung von besonderer Bedeutung.

Darüber hinaus sind die rechtlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz, die Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie zu beachten.

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet besteht aus ca. 2/3 Garten- und Wasserfläche. Rund ein Drittel der Fläche wird als Zufahrt, als Stellplätze und als Nebengebäude genutzt. Im gesamten Plangebiet gibt es keine Biotopflächen. Nach dem Naturschutzgesetz geschützte Flächen oder Strukturen sind nicht vorhanden.

Durch einen zukünftige Gartennutzung wird von einer normalen Artenvielfalt des Tierbestandes ausgegangen.

Vorkommen besonderer oder streng geschützter bzw. seltener oder gefährdeter Arten sind nicht bekannt.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen (Landschaftsschutzgebiet, FFH- und Vogelschutzgebiete) liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vor.

Auswirkungen:

Zerstörung der Vegetationsdecke durch temporäre Baumaßnahmen und folgende dauerhafte Versiegelung.

Die Lebensräume der Arten werden sich durch die Bebauung verändern.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Naturnahe Gestaltung des Ortsrandes im Osten und im Nordosten. Durchgrünung der Planungsfläche mit Einzelbäumen.

Bestehende Bäume und Sträucher im vorhandenen Ortsrand sind möglichst zu erhalten.

Zur Durchgrünung der Bauflächen werden im Bebauungsplan Bäume und Sträucher festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Grünordnung bereits festgesetzt.

Im Bereich der öffentlichen Straßenbeleuchtung, kommen zum Schutz von nachtaktiven Insekten Natriumdampfleuchten oder LED-Leuchten mit wärmeren Lichttönen zum Einsatz.

Maßnahmen zum Ausgleich:

Die Ausgleichsmaßnahme findet extern statt. Hier wird eine Fläche von ca. 532 m² als artenreiche extensive Mähwiese mit zusätzlicher Aufwertung durch streifenweises Einbringen von autochthonem Saatgut festgesetzt. Zusätzlich soll entlang des Haiminger Mühlbaches eine 1-2 m breite durchgehende Pufferzone zum Mädesüßhochstaudenflur entwickelt werden (abschnittsweiser Mahd im 2 Jahresturnus).

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach dem Leitfaden des Umweltministeriums:

Bisherige Ortsrandbereich mit eingewachsener Grünstruktur
Kategorie II, Gebiet mittlerer Bedeutung, Typ A – Kompensationsfaktor 0,8-
1,0
GRZ = ca. 0,38 und somit größer 0,35

Benötigte Kompensationsfläche: 532 m²

Ergebnis:

In Hinsicht auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind baubedingt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bei der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen kann jedoch von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden.

2.4 Schutzgut Boden:

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Besonders sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.

Bestandsaufnahme:

Unter dem ca. 40 cm Humus-Oberboden befindet sich ein ca. 50-60 cm Rotlage und ab ca. 90-100 cm Kies.

Der vorhandene Boden ist deshalb gut zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

Die Fläche wird derzeit zu ca. 2/3 als Garten- und Wasserfläche genutzt. Rund ein Drittel der Fläche wird als Zufahrt, als Stellplätze und als Nebengebäude genutzt. Besonders im Osten befindet sich ein intakter Ortsrand mit 20 jährigen Bäumen und Sträuchern.

Das Gelände weist in seiner Topographie eine Steigung von Süd nach Nord auf. Der Hochpunkt liegt im Nord bei ca. 364.89 ü. NN, der Tiefpunkt im Süden bei ca. 364.28 ü. NN.

Auswirkungen:

Durch den Eingriff werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Gebäude, Gebäudeteile, Terrassenflächen, Nebenanlagen und Verkehrsflächen können bis zu 70 % der Fläche versiegelt oder zumindest befestigt werden. Durch

die mögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge wird der Eingriff in das Schutzgut Boden gemindert.

Im Bereich der Ausgleichsfläche wird der Boden durch eine künftige extensive Nutzung aufgewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Durch das Änderungsverfahren wird, unter dem Aspekt des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine zusätzliche Baufläche ausgewiesen.

Die Versiegelung wird durch Festsetzung der max. überbaubaren Grundflächen und wasserdurchlässigen Beläge begrenzt.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ausschließlich im Plangebiet.

Ergebnis:

Es ist daher auf Grund der Bodenversiegelung eine Umweltauswirkung mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.5 Schutzgut Wasser:

Spezielle fachgesetzliche Ziele finden sich im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie im Bayerischen Wassergesetz (BayWG).

Hier finden sich Regelungen, denen zufolge das Grundwasser und oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wassergehalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Bestandsaufnahme:

Im Plangebiet gibt es einen Weiher, der im Zuge der Erstellung der Außenanlage des Seniorenhauses angelegt wurde.

Das Grundwasser steht ab einer Tiefe von ca. 4 - 5 m an.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.

Wasser von Dachflächen soll künftig auf den Grundstücken versickern oder über Zisternen zur Regenwassernutzung gesammelt werden.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu einer vorübergehenden Veränderung des Grundwassers kommen.

Der vorhandene Weiher fällt dem Neubau zum Opfer.

Anlagebedingt kommt es zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung der Flächen.

Betriebsbedingt entstehen Abwässer durch die neue Bebauung.

Die Schmutzwasserbeseitigung soll über den öffentlichen Gemeindekanal in die Kläranlage erfolgen.

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband Inn-Salzach noch nicht gesichert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Teilweise Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung sickerfähiger Beläge.

Wasser von Dachflächen soll künftig auf den Grundstücken versickern oder über Zisternen zur Regenwassernutzung gesammelt werden. Bei der Versickerung wird die Grundwasserneubildungsrate erhöht.

Ergebnis:

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.6 Schutzgut Luft und Klima:

Luft und Klima sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes.

Spezielle fachgesetzliche Ziele zum Schutz und zur Verbesserung des Klimas finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Bestandsaufnahme:

Bei den das Baugebiet umgebende Flächen handelt es sich momentan im Westen und Süden um Gartenflächen des Seniorenhauses und im Norden und Osten um gemeindliche Ortsstraßen.

Auswirkungen:

Betriebsbedingt werden durch die Gebäudeheizungen klimaschädliche Gase erzeugt. Den wesentlichen Anteil stellt Kohlendioxid dar.

Bau- und betriebsbedingt wird eine Erhöhung von Abgas- und Staubemissionen durch Verkehr, und Bautätigkeit stattfinden.

Geringer Verlust von Kaltluftentstehungsflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Durch erhöhten Wärmeschutz können Rohstoffe eingespart und klimaschädliche Abgase minimiert werden.

Durch die Ausrichtung der Gebäude im Plangebiet ist es an allen Gebäuden möglich die Solarenergie zu nutzen und somit die konventionelle Gebäudeheizung zu reduzieren.

Neben der günstigen Orientierung der Gebäude ist für die energetische Optimierung auch die Vermeidung von Verschattung relevant.

Erhöhung des Gehölzanteils und Dauerbewuchs auf den Ortsrand- und Ausgleichsflächen.

Gehölze sind windhemmend, klimatisch ausgleichend und tragen zur Schadstofffilterung bei.

Ergebnis:

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes sind nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.7 Schutzgut Landschaft:

Spezielle fachgesetzliche Ziele finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hier finden sich Regelungen, denen zufolge die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern ist.

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt nicht in einer exponierten Lage und grenzt an eine bestehende Bebauung an.

Zur Baugestaltung hat die Gemeinde im Bebauungsplan entsprechend Festsetzungen treffen.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung wird einer bereits bestehenden Bebauung vorgelagert. Dies führt zu einem Wandel des Landschaftsbildes. Anlagenbedingt ändert sich das Landschaftsbild durch den Baukörper.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Zur Baugestaltung und dem Maß der baulichen Nutzung wird die Gemeinde im Bebauungsplan Festsetzungen treffen, um eine Eingliederung der Baukörper, in das Landschaftsbild, zu erreichen.

Der Eingriffsminderung dienen die grünordnerischen Festsetzungen zur Wohnumfeldgestaltung in privaten und öffentlichen Bereichen.

Die Neugestaltung der Ausgleichsfläche trägt nach ca. 5 Jahren zur Anpassung bei.

Ergebnis:

Durch die Einbindung des Baugebiets mit Grünflächen wird von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen.

2.8 Wechselwirkungen

Vor allem die Schutzgüter Pflanzen – Tiere – Boden – Wasser – Luft – Klima stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang und wirken sich auf das Schutzgut Mensch aus.

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Um eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche auch zukünftig zu gewährleisten, würde die Fläche weiterhin als Gartenfläche genutzt werden.

Das **Schutzgut Boden** würde unverändert bleiben.

Klima und Luft werden sich nicht verändern.

Der **Arten- und Lebensraum** bleibt weitgehend unverändert.

Das **Landschaftsbild** bleibt unverändert ohne konsequente Ortsrandeingrünung im Bereich der bestehenden Gebäude.

4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da dieser Standort infrastrukturell bzw. erschließungstechnisch (außer Straße) auf das Seniorenhaus angewiesen ist.

5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Die Einschätzung zu Boden und Versickerung basiert auf Probelöcher im Gemeindebereich.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Darüber hinaus haben die (Fach) Behörden die Kommune über ggf. auftretende unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4 BauGB zu informieren.

Folgende Monitoring Maßnahmen werden vorgeschlagen:

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass bei den Ausbaumaßnahmen eventuell Bodendenkmäler nicht beschädigt werden. Die weitere Vorgehensweise bei entsprechenden Funden ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die Gehölzentwicklung im Bereich der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist in mindestens zehnjährigen Turnus hinsichtlich ihrer Funktion der zu erwartenden Aufwertung zu prüfen.

Die Einhaltung der Zufahrten und Stellplätze ist unter dem Aspekt der wasserdurchlässigen Beläge nach Bebauung des Plangebietes zu prüfen.

7 Zusammenfassung

Der Umweltbericht Bebauungsplanänderung „Am Schloss“ beschreibt und bewertet gemäß § 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung hat ergeben, dass eine mittlere Auswirkung lediglich in den Bereichen des **Schutzgutes Boden** zu erwarten sind, die bei Beachtung der genannten Verminderung- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch an Gewicht verliert.

Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Grund der Versiegelung (**Schutzgut Boden, Wasser und Natur**) werden aufgeführt und erläutert. Die Eingriffsregelung ist der Begründung zu entnehmen.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes sind nur geringe Umweltauswirkungen bei den **Schutzgütern Mensch/Lärm, Pflanzen/Tiere, Wasser, Klima und Landschaft** zu erwarten.

Aufgrund von archäologischen Bodenfunden in der Umgebung ist besonders bei den Erdarbeiten erhöhte Vorsicht geboten.

Die während der Bauphase auftretenden negativen Umweltauswirkungen sind nur vorübergehend und somit bis zu einem gewissen Maß zu tolerieren.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass das Verfahren trotz geringer / mittleren nachteiligen Auswirkung weitergeführt werden kann, weil andere für die Planung rechtlich oder bedeutsame Gesichtspunkte überwiegen oder vorgehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse / Erheblichkeiten zusammen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgut	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Klima	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit