

Gemeinde Inning am Ammersee

Bebauungsplan „Griesstraße Nordwest“

Umweltbericht

Entwurf

Fassungsdatum: 09.08.2024

Beauftragt von: Gemeinde Inning am Ammersee
Pfarrgasse 13
82266 Inning am Ammersee

Starnberg, den

.....
Erster Bürgermeister, W.
Bleimaier

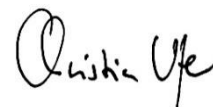
Planfertigung:

Terrabiota

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

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

Starnberg, den 09.08.2024



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Vanessa Häusler, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

INHALTSVERZEICHNIS

1. Umweltbericht	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	3
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	4
1.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	4
1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
Ausgleichsermittlung und -maßnahmen	13
1.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen	14
1.6 Zusätzliche Angaben	14
1.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

1. Umweltbericht

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Inning am Ammersee (Landkreis Starnberg) plant nordwestlich an der Griesstraße auf den Grundstücken Fl. Nrn. 292/1, 295 und 302/5 und auf Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 288, 289 und 293, Gemarkung Inning am Ammersee, die Errichtung einer Wohnanlage auf gemeindlichem Grund. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde soll dieses Bauvorhaben nun verwirklicht werden. Die Grundstücke befinden sich im Nordwesten der Wohnbebauung in Inning. Zurzeit wird die Grundstücke intensiv als Acker bzw. am Nordrand als Lagerfläche genutzt und ist somit unbebaut. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an ein Gewerbegebiet, welches sich auf Teilen des Planungsgebiets erstreckt und dort rückgebaut werden soll. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an ein bestehendes Wohngebiet (vgl. Abb. 1).

Der Bebauungsplan wird vom Büro AKFU Architekten und Stadtplaner, Germering, aufgestellt.



Abb. 1: Gemeinde Inning mit Planungsgebiet (rot)

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung müssen naturschutzrechtliche Aspekte (s. Kapitel 3.4) gleichermaßen berücksichtigt werden wie auch andere gesetzliche Vorgaben, z. B. für Wasserrecht und Immissionsschutz sowie verkehrliche Belange. Spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Fachgutachten vorzulegen. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden Konflikte und deren Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt.

1.3 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 Wohnen, Bau und Verkehr, 2021), Anhang Anlage 1 - 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

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb
- Mögliche Störung/Tötung von Brutvögeln

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsfläche
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- möglicher Funktionsverlust und Inanspruchnahme von Feldvogelrevieren
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäude und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und mit ggf. erhöhtem Kollisionsrisiko für Tiere
- Störung von Tieren durch Beleuchtung und Lärm

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

Schutzgut Boden und Fläche



Abb. 2: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 mit Lage des Planungsgebietes (rot)

Beschreibung

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 ist im Planungsgebiet der Bodentyp 18a „Fast ausschließlich (Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ vorhanden (vgl. Abb. 2). Der Boden ist kiesig, sandig bis tonig-schluffig. Zudem besitzt er i. d. R. einen mittel humosen Oberboden, eine mittlere Nährstoffverfügbarkeit und ein geringes Wasserspeicherpotential sowie eine relativ hohe Durchlässigkeit. Der Bodentyp ist für eine Nutzung als Grün- und Ackerland geeignet.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 6.205 m² und wird aktuell als Acker landwirtschaftlich genutzt, ebenso wie die umliegenden Flächen Richtung Süden und Westen. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an ein bestehendes Gewerbegebiet. Das Gelände fällt von der Griesstraße von ca. 550,40 m ü. NN nach Norden bis zum bestehenden Gewerbegebiet (Einmündung Rudolf-Diesel-Ring: 545,60 m ü NN) um ca. 4,8 m ab. Die Böschung zwischen Gewerbegebiet und Acker hat dabei eine Höhe von ca. 2,65 m, auf den weiteren 50 m

zum Feldweg als Verlängerung der Griesstraße steigt das Gelände um einen knappen Meter, zum Feldweg selbst dann nochmals 60 cm.

Im Planungsgebiet sind keine Angaben zu Bodendenkmälern bekannt. Es liegen derzeit auch keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

Das Schutzgut Boden und Fläche wird aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung mit regelmäßigem Umbruch der Kategorie I (geringe Bedeutung) zugeordnet.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben entstehen Neuversiegelungen für die Wohngebäude, sowie die Nebenanlagen, Hauszuwege, Stellplätze, Zufahrten und Verkehrswege. Dadurch entsteht Versiegelung auf der bisher unversiegelten Fläche, die durch die ackerbauliche Nutzung jedoch bereits anthropogen geprägt ist. Im Bereich des Baulands ist die GRZ für die Hauptbaukörper relativ gering, beträgt jedoch im Rahmen der Gesamt-GRZ ca. 0,65 (GR 2.500 m²). Für Stellplätze, Zufahrten und Fußwege wird zur Verminderung erheblicherer Beeinträchtigungen festgesetzt, dass der Belag wasserdurchlässig sein muss.

Durch das Vorhaben wird der Boden aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und teilweise versiegelt bzw. befestigt. Dadurch gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Die unversiegelt bleibende Fläche wird teilweise bauzeitlich befahren, zusätzlich sind Auffüllungen und Abgrabungen notwendig, die jedoch auf max. 1,0 m begrenzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen, wie beispielsweise Gehölzpflanzungen geschaffen.

Sollten bei den Aushubarbeiten derzeit nicht zu erwartende optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Ähnliches gilt für ein etwaiges Auffinden von Bodendenkmälern.

Der Eingriff ist von mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche sind im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG des LfU) für das Planungsgebiet nicht dargestellt. Für das Planungsgebiet sind auch keine Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt oder geplant. Es gibt keine Hinweise auf niedrige Grundwasserflurabstände. Der geringe Versiegelungsgrad ermöglicht eine natürliche Niederschlagswasserversickerung.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Versiegelung des Bodens wird zunächst die natürliche Versickerung beeinträchtigt und es entstehen erhöhte Abflussmengen. Für eine bessere Versickerung wird für Stellplätze, Zufahrten und Fußwege festgesetzt, dass nur wasserdurchlässige Beläge zulässig sind. Zusätzlich wird eine Geländemulde zur Versickerung ablaufenden Niederschlagswassers von diesen Flächen vorgesehen. Das Niederschlagswasser von der Straße wird gemäß Planung über drei Rohrrigolen versickert, Durch grünordnerische Maßnahmen werden Grünflächen geplant, die zur Versickerung des Regenwassers beitragen können. Gemäß Baugrunduntersuchung der Blasy + Mader GmbH, Eching, vom 19.04.2023 ist eine Versickerung auf den Grundstücken möglich.

Die Auswirkungen sind aufgrund der Versickerung des Niederschlagswassers von voraussichtlich geringer Erheblichkeit, da weder Beeinträchtigungen von Gewässern noch Eingriffe in das Grundwasser ausgelöst werden. Lediglich das verdunstende Wasser kann den Boden nicht mehr erreichen, wobei bei einer Ackernutzung über Interzeption ähnliche Mengen ebenfalls den Boden nicht erreichen dürften.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Klimaregion Südbayerisches Hügelland. Für Inning a. Ammersee wird eine Jahresmitteltemperatur von 8,8 °C und ein mittlerer Niederschlag von 1.119 mm angegeben. Der Niederschlag fällt über das Jahr verteilt mit einem Maximum in den Sommermonaten (Mai bis August). Im Winter fällt der Niederschlag dabei z.T. als Schnee.

Da das Gebiet am Ortsrand liegt und somit im Westen und im Süden von Freiflächen umgeben ist, ist das Gebiet gut durchlüftet. Größere Waldflächen, die eine Bedeutung für die Frischluftentstehung hätten, befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung. Da das Gebiet bisher unversiegelt ist, sind derzeit keine Beeinträchtigungen, wie Aufheizungen im Mikroklima, zu erwarten. Grünes Freiland ist zudem aufgrund seiner nächtlichen Abkühlung wichtig für die Kaltluftentstehung.

Zuordnung zu Kategorie I-II (geringe bis mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die geplante Versiegelung der Fläche wird das Mikroklima geringfügig verschlechtert, da Freiflächen mit temporärer Vegetation verloren gehen und sich die bebauten und versiegelten Flächen eher aufheizen. Allerdings kann diese Verschlechterung des Mikroklimas durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden. Hierzu zählen u. a. die Neupflanzung von Bäumen und Anlage dauerhafter Begrünung. Auch die Kaltluftentstehung geht auf diesen Flächen verloren. Da jedoch Freiflächen im näheren Umfeld des Planungsgebiets bestehen bleiben, ist die Beeinträchtigung infolge der Bebauung gering.

Der Verkehr entlang des Rudolf-Diesel-Rings, der für die Kfz-Erschließung als Zufahrt dient, wird sich voraussichtlich leicht erhöhen, dadurch können Abgasemissionen zunehmen. Da es sich jedoch um keinen Durchgangsverkehr handelt, sind diese voraussichtlich nicht erheblich.

Während der Baumaßnahmen ist temporär ebenfalls mit gewissen Staub- und Abgasemissionen zu rechnen.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Vegetation und biologische Vielfalt

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt (Biotoptyp A11 gemäß Biotopwertliste der BayKompV). Durch die regelmäßige Bewirtschaftung der Ackerfläche wird eine eigenständige Ansiedlung von Vegetation verhindert. Im Nordteil ist ein kleiner Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 295 sowie die geplante Zufahrtsstraße Fl.Nr. 302/5 als Lagerfläche genutzt (X12) bzw. Straßenbegleitgrün (V51, Fl.Nr. 302/6) und Grünweg (V33, Fl.Nr. 288) genutzt.

Im nordwestlichen Rand des Planungsgebiets stocken einige Laubbäume mittlerer Ausprägung. Diese sollen jedoch im Rahmen der Neubebauung erhalten bleiben.

Für die Ackerfläche erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung). Für die Gehölzbestände am Rand erfolgt die Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).



Abb. 3: Südlicher Teil des Planungsgebiet mit Grünweg als Verlängerung der Griesstraße, Blick Richtung Nordosten.

Auswirkungen

Für das Vorhaben werden landwirtschaftliche Ackerflächen neu in Anspruch genommen, so dass auf dieser Fläche kein erheblicher Eingriff in die Vegetation erfolgt. Die angrenzenden Gehölze sollen wie im Bestand erhalten bleiben.

Mit Verwirklichung der Planung werden auf dem Baugrundstück auch Grünflächen und die Neupflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern geschaffen. Hierfür werden heimische Arten, Mindestanzahlen, Pflanzqualitäten und Größen festgesetzt, was die Vegetation in diesem Gebiet aufwertet.

Die biologische Vielfalt ist im Bestand des Gebiets wenig ausgeprägt und kann sich durch die geplante Begrünung der Freiräume im Geltungsbereich oberirdisch etwas erhöhen.

Darüber hinaus wird der Eingriff naturschutzrechtlich ausgeglichen. Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf zwei Flächen. Einer der Ausgleichsflächen befindet sich im Nordosten des



Abb. 4: Nördlicher Teil des Planungsgebiets mit Blick Richtung Nordosten

Planungsgebiets und hat eine Größe von 181 m². Dort ist die Entwicklung einer Streuobstwiese mit Extensivgrünland (B432) geplant. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird vom gemeindlichen Ökokonto „Nordöstlich Gut Arzla und südlich der Ausgleichsfläche für den Interkommunalen Gewerbepark“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 1912 TF, Gmkg. Inning abgebucht.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Tierwelt

Beschreibung

Die Ackerfläche besitzt für die Tierwelt eine untergeordnete Bedeutung. Wiesenbrüter können auf den Flächen allerdings vorkommen und auch andere relevante Vögel, welche das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen. Deshalb wurden Kartierungen als Grundlage für die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Bei vier Kartierungen im April und Mai 2022 konnten weder Feldlerche noch Schafstelze als relevante Bodenbrüterarten nachgewiesen werden. Artenschutzrelevante Arten, welche im Planungsgebiet nachgewiesen wurden, sind: Bergfink, Dohle, Feldsperling, Haussperling, Rotmilan, Turmfalke und Weißstorch. Es handelt sich bei diesen Arten gem. Kartierungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung um Überflieger (Rotmilan, Turmfalke, Weißstorch, Dohle und Bergfink) oder kurzzeitige Nahrungsgäste aus angrenzenden Gebieten (Feld- und Haussperling).

Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet konnten im Rahmen der dazugehörigen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechsen nachgewiesen werden. Entlang der Zufahrt des Planungsgebiets im nördlichen Teil (Fl. Nr. 302/5 und 295) des Umgriffs befinden sich temporäre Ersatzhabitats für das Nachbar-Bauvorhaben (Fl. Nr. 294 und 296), bis die dazugehörigen CEF-Maßnahmen auf dessen Grundstück fertiggestellt sind. Bei einer Begehung im Juni 2024 konnten am Nordrand des Planungsgebietes Mauereidechsen nachgewiesen werden, welche jedoch nicht unter den Schutz der artenschutzrechtlichen Prüfung fallen. Im überwiegenden Teil des Planungsgebiets, welches bislang als Acker benutzt wird, ist ein Vorkommen der Zauneidechse aufgrund fehlender Habitateignung ausgeschlossen.

Das Gebiet weist keine geeigneten Habitate für die Haselmaus oder Amphibien auf.

Die aktuelle Freifläche kann als Wanderroute für Tiere dienen, da sie als Verbindungsstück zwischen den angrenzenden Wiesen und Äckern entlang des Ortsrandes dient.

Für den Geltungsbereich erfolgt, aufgrund des mutmaßlichen Vorkommens von Zauneidechsen, die Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Hier wird auf die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verwiesen, die vorliegen.

Für das geplante Bauvorhaben gehen Ackerflächen von ca. 5.900 m² verloren. Die einzelnen Gehölze am nördlichen Rand des Planungsgebiets sollen erhalten werden, sodass es dort zu keinem Habitatverlust kommt.

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets bleiben Wiesen und andere landwirtschaftliche Flächen erhalten, sodass es weitere Rückzugsmöglichkeiten, Wanderkorridore und Nahrungsplätze für Tiere gibt.

Die Ersatzhabitate im Planungsgebiet auf Fl. Nr. 302/5 und 295 sind temporär während des Nachbar-Bauvorhabens und bis zur Fertigstellung der eigentlichen CEF-Maßnahmen des Nachbar-Bauvorhabens auf Fl. Nr. 294 und 296 zu erhalten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist mit der Fertigstellung der Habitate im Herbst 2024 zu rechnen. Anschließend können die temporären Habitate im Planungsgebiet im Beisein einer Umweltbaubegleitung zurückgebaut werden. Um jedoch die Habitatqualität der angrenzend vorkommenden Zauneidechsen zu fördern, werden auf der Zufahrtböschung der neuen Erschließungsstraße ebenfalls Strukturelemente für die Zauneidechse angelegt.

Sollten die CEF-Maßnahmen der Nachbarbebauung (Fl.Nr. 294 und 296) nicht bis zum geplanten Baubeginn des Vorhabens Griesstraße fertiggestellt sein, erfolgt ein Umlagern der temporären Zauneidechsenhabitate von den Grundstücken Fl.Nrn. 302/5 und 295 auf die Grundstücke der Nachbarbebauung (Fl.Nrn. 294 und 296). Das Umsetzen der temporären Habitate erfolgt unter Anwesenheit und Begleitung einer Umweltbaubegleitung.

Neue Straßen- und Gebäudebeleuchtungen können negative Auswirkungen auf Tiere, wie beispielsweise Insekten oder Fledermäuse, haben. Auch große Glasflächen an Gebäudefassaden stellen eine erhöhte Gefahr für z.B. Vogelschlag dar. Diese Risiken können jedoch durch geeignete Maßnahmen minimiert werden, die in den Festsetzungen berücksichtigt wurden.

Der Eingriff ist von mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild um die Gemeinde Inning a. Ammersee wird durch kleinere zusammenhängende Landwirtschaftsflächen sowie durch den Ammer- und Wörthsee dominiert. Größere Waldflächen befinden sich vor allem nördlich der A 96 in Richtung Grafrath sowie zwischen den beiden Seen. Die würmeiszeitlichen Jungmoränen gestalten das Relief vielseitig und gliedern die Landschaft in Wälle und Kuppen, Mulden und Kessel.

Die vom Menschen errichteten Infrastruktureinrichtungen, insbesondere das Gewerbegebiet sowie die nördlich vorbeiführende Autobahn A96 München - Lindau und auch die weiter nordöstlich verlaufende B471 beeinträchtigen das Landschaftsbild je nach räumlicher Ausprägung in entsprechendem Ausmaß. Hier ist vor allem die A96 zu nennen, die nördlich des Planungsgebiets verläuft.

Die Fläche befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und es sind auch keine landschaftsprägenden Denkmäler in der Nähe.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Mit der Planung wird der Ortsrand der Wohnbebauung weiter nach Westen verlagert. Da Inning a. Ammersee von zahlreichen landwirtschaftlichen Flächen und Wiesen umgeben ist, wird das Landschaftsbild nicht gravierend verändert. Die Vorgaben der Grünordnung mit Gestaltung der Ausgleichsfläche und Gehölzpflanzungen sichern ein ansprechendes Ortsbild und

eine möglichst gute Eingliederung in die Umgebung. Die festgesetzten Baumpflanzungen sichern zudem eine ansprechende Durchgrünung und Gliederung.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Im Planungsgebiet existieren vor allem schalltechnische Immissionen verursacht durch Verkehr und das angrenzende Gewerbegebiet. Gemäß Schalltechnischer Untersuchung der AC-CON GmbH vom 03.03.2023 werden die Orientierungswerte durch den Straßenverkehrslärm sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Die Orientierungswerte durch das Gewerbegebiet werden hingegen sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Aufgrund der erhöhten Orientierungswerte sind besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Entsprechende Vorgaben werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch das Vorhaben werden die verkehrsbedingten Emissionen (Schall, Feinstaub, etc.) voraussichtlich nicht nennenswert erhöht.

Der Eingriff ist unter Berücksichtigung der Dämmung voraussichtlich von geringer Erheblichkeit.

Erholung

Beschreibung

Inning a. Ammersee verfügt über ein ausgeprägtes Rad- und Wandernetz und gehört zur Region Starnberg-Ammersee. Zusammen mit Starnberger See, Pilsensee, Weßlinger See, Ammer- und Wörthsee zieht die Region Erholungssuchende und Touristen aus dem ganzen Land an und lädt zu zahlreichen Aktivitäten ein.

Das Vorhabengebiet ist hauptsächlich von landwirtschaftlichen Flächen und Wiesen umgeben, welche grundsätzlich ein Naturerlebnis ermöglichen, das zur Erholung der Bevölkerung dient. Allerdings endet die Verlängerung der Griesstraße in der Feldflur, so dass hier keine Spaziermöglichkeiten bestehen, die sich ggf. und nur bedingt für Hundebesitzer eignen würden. Ergänzt wird das Landschaftsbild durch einzelne Gehölzflächen in der Umgebung sowie den nah gelegenen Ammersee und bietet somit die Möglichkeit einer naturgebundenen Erholung.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Bestehende Rad- und Wanderwege zur Erholungsmöglichkeit werden im Rahmen der Planung nicht beeinträchtigt. Die Erholungsinfrastruktur im Umfeld bleibt für benachbarte und neue Bewohner des Planungsgebiets gut nutzbar und erlebbar. Durch das großzügige ländliche Umfeld des Planungsgebiets bleibt die Erholungsfunktion in der Natur möglich.

Durch grünordnerische Maßnahmen wie Baumpflanzungen werden die Veränderungen im Planungsgebiet optisch gut abgepuffert.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Im Planungsgebiet kommen gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine Bodendenkmäler vor. Zwei eingetragene Bodendenkmäler befinden sich erst in ca. 500 m Entfernung. Da das Planungsgebiet unbebaut ist, befinden sich weder dort noch angrenzend Baudenkmale. Anderweitige Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenso nicht bekannt.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Bestehende Bodendenkmäler werden im Rahmen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Sollten sich bei den Aushubarbeiten Hinweise auf mögliche Bodendenkmale ergeben, sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Art. 8 Denkmalgesetz einzuhalten und müssen dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Durch die Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren.

Es ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich 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.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzungsänderung ist insgesamt mit Eingriffen von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen, die sich insbesondere in den Auswirkungen auf die Schutzgüter Bode/Fläche und Tierwelt begründen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich im Allgemeinen tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden/Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	mittel	gering	gering	gering
Vegetation	mittel	gering	gering	gering
Tierwelt	mittel	mittel	gering	mittel
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Lärmimmission)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Gesamt	geringe Erheblichkeit			

1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden Maßnahmen berücksichtigt, die ggf. im Rahmen der Eingabeplanung zum Bauantrag noch fortgeführt werden müssen:

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Wasser

- bauzeitlicher Schutz des Oberbodens
- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche für Gebäude und Außenanlagen
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplätze

Schutzgut Vegetation und Landschaftsbild

- bauzeitlicher Schutz benachbarter Gehölze mit Wurzelraum vor Beschädigung
- sorgfältige Einbindung der Gebäude in das Gelände, Begrenzung der Höhenentwicklung
- Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Begrünung der Freiflächen

Schutzgut Tiere

- angrenzende Gehölzentfernung nur vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig
- Verwendung von „insektenfreundlichen“ Leuchtmitteln mit warmweißen LEDs mit einer Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin
- Größere Glasflächen (> 1,5 m²) sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern
- Verwendung sockelfreier Zäune mit mind. 10 cm Bodenabstand

Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffs-Umfangs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021). Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich für die Ackerfläche eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die Ermittlung des Eingriffs ergibt sich durch die Multiplikation der Faktoren Bestandsbewertung (WP), Fläche des Eingriffs (in m²) sowie des Beeinträchtigungs- und Planungsfaktors.

Der Beeinträchtigungsfaktor für Baugrundstücke wird i. d. R. aus der GRZ abgeleitet. Diese beläuft sich bei einer Gesamt-GR von 2.500 m² und einer Baulandgröße von 3.832 m² auf 0,65. Der Biotopwert für intensiv genutzte Äcker ist gemäß Biotopwertliste der BayKompV 2 Wertpunkte. Im nördlichen Teil des Planungsgebiets befindet sich Ruderalfläche mit 4 Wertpunkten. Für die Straße und Zufahrt wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 1 herangezogen.

Tab. 2: Eingriffsermittlung

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Wertpunkte (WP)	Fläche (m ²)	Eingriff/Planung	Beeinträchtigungsfaktor	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering (A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker)	2	3.832	Wohnanlage, Stellplätze	0,65	(-20%)	3.986
Gering (A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker)	2	509	Zufahrt/Verkehrsfläche	1		1.018
Gering (P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmer Ruderalfluren)	4	292	Zufahrt/Verkehrsfläche	1		1.168
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten		4.633				6.172

Ausgleichsermittlung und -maßnahmen

Der Ausgleichsumfang ergibt sich aus der Differenz des Prognose- und des Ausgangszustands nach der Biotopwertliste multipliziert mit der Fläche des Ausgleichs (in m²).

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs erfolgt im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs. Auf der Ausgleichsfläche ist die Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland geplant. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums ist ein Wertpunkt abzuziehen, sodass bei Acker als Ausgangszustand mit 2 Wertpunkten eine Aufwertung von 7 Wertpunkten erzielt wird. Der Kompensationsumfang ergibt sich aus der Multiplikation der Aufwertung mit der Flächengröße. Auf der oben beschriebenen Fläche mit einer Größe von 181 m² können 1.267 WP ausgeglichen werden. Angesichts des errechneten Ausgleichsbedarfs von 6.172 WP sind die verbleibenden 4.905 WP vom gemeindlichen Ökokonto „Nordöstlich Gut Arzla und südlich der Ausgleichsfläche für den Interkommunalen Gewerbepark“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 1912 TF, Gmkg. Inning abzubuchen.

Für die Entwicklung der Streuobstwiese sind alte, regionaltypische Sorten in Hochstammqualität, Stammumfang (StU) 14-16 cm (3 Stk) zu pflanzen (vgl. Vorschlagliste LRA Starnberg im Anhang). Die Bäume sind nach Pflanzung mit Eigenstammenschutz oder einem Wildschutzaun (Höhe min. 1,50 m) zu schützen und regelmäßig zu wässern und zurückzuschneiden.

Für die Ansaat ist ausschließlich autochthones Saatgut (Herkunftregion 17) mit einem Blumenanteil von min. 50 % zu verwenden (z. B. Rieger-Hofmann GmbH). Die Fläche ist max. zweischurig zu mähen (erster Schnitt ab dem 01.07.), das Mähgut ist aufzunehmen und fachgerecht zu verwerten. Im ersten Jahr nach Ansaat ist ein Schröpfungsschnitt im Mai durchzuführen.

Tab. 3: Ausgleichsbilanzierung

Ausgangszustand	Wertpunkte (WP)	Fläche (m ²)	Zielzustand	Wertpunkte (WP)	Prognosewert	Aufwertung	Kompensationsumfang
Gering (A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker)	2	181	Streuobstwiese (B432)	10	-1	7 WP	1.267
Fläche noch zu benennen							4.905

1.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 3.300 m² Fläche verursacht. Neben den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich zusätzlich folgende umweltrelevanten Auswirkungen:

Durch die Planung ist kein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit abzuleiten. Auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dasselbe gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die infolge der städtebaulichen Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, sodass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür trifft der Bebauungsplan umfassende Regelungen.

Mit der Umsetzung der im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist im bauplanungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen.

Es kommt auch nicht zu wesentlichen, umweltbelastenden Abfällen, auch die verwendeten Baustoffe lösen keine umweltrelevanten Belastungen/Gefährdungen aus.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Gemeinde ihr Vorhaben, bezahlbaren und geförderten Wohnraum zu schaffen, zumindest an diesem Standort nicht verwirklichen. Dadurch ginge eine wichtige Möglichkeit verloren, den angespannten Mietmarkt zu entschärfen. Die zahlreichen Wohnungssuchenden müssten dann vermutlich in teurere Wohnungen ziehen, die aber ebenfalls kaum verfügbar sind. Der Wohnungsdruck würde sich weiter verstärken.

Der Bereich bliebe dann voraussichtlich unbebaut und würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Vorab wurden durch die Gemeinde Flächenpotentiale überprüft. Im Gemeindegebiet steht jedoch weder eine gemeindeeigene oder sonstige Fläche im Innenbereich zur Verfügung, auf der in kurzer Zeit kommunaler Wohnraum wie an der Griesstraße hätte geschaffen werden können. Auf dem Planungsgebiet wurden verschiedene Situierungen der Baukörper geprüft, die jetzt verfolgte erweist sich unter den geprüften Varianten als die Sinnvollste.

1.6 Zusätzliche Angaben

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 erfolgt verbal-argumentativ.

Der Vegetationsbestand wurde vor Ort erhoben, dokumentiert und eingemessen. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die vorliegenden Daten zu Wiesenbrütern noch durch weitere Kartierungen ergänzt.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete, Naturgefahren, Übersichtsbodenkarte) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt.

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

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung oder zum Monitoring vorgesehen.

1.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen untersucht und sind insgesamt gering. Durch entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (letztere auch gebietsextern, aber im selben Naturraum) werden die Eingriffe naturschutzrechtlich ausgeglichen. Somit entstehen keine mehr als nur geringfügige Belastungen von Naturhaushalt und Umwelt.