

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Bernbeuren rechtswirksame Fassung







N
M:1:5000

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Bernbeuren 2. Änderung



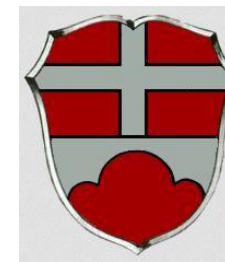
N
M:1:5000

Legende:

- Geltungsbereich der 2. Änderung
-  Wohnbaufläche
-  Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
-  Biotop Nr. 67.1 gem. amtlicher Biotopkartierung
-  Fläche für die Landwirtschaft

VERFAHRENSVERMERKE

Gemeinde Bernbeuren Landkreis Weilheim Schongau 2. Änderung des Flächenutzungsplanes



1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bernbeuren hat in der Sitzung vom 14.10.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bernbeuren beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 09.12.2014 hat in der Zeit vom 15.12.2014 bis 23.01.2015 stattgefunden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 09.12.2014 hat in der Zeit vom 15.12.2014 bis 23.01.2015 stattgefunden.
5. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 10.02.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2015 bis 26.06.2015 beteiligt.
6. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 10.02.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2015 bis 27.11.2015 öffentlich ausgelegt.
7. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 01.12.2015 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 10.02.2015 festgestellt.

Bernbeuren, den Siegel

Martin Hinterbrandner
1. Bürgermeister

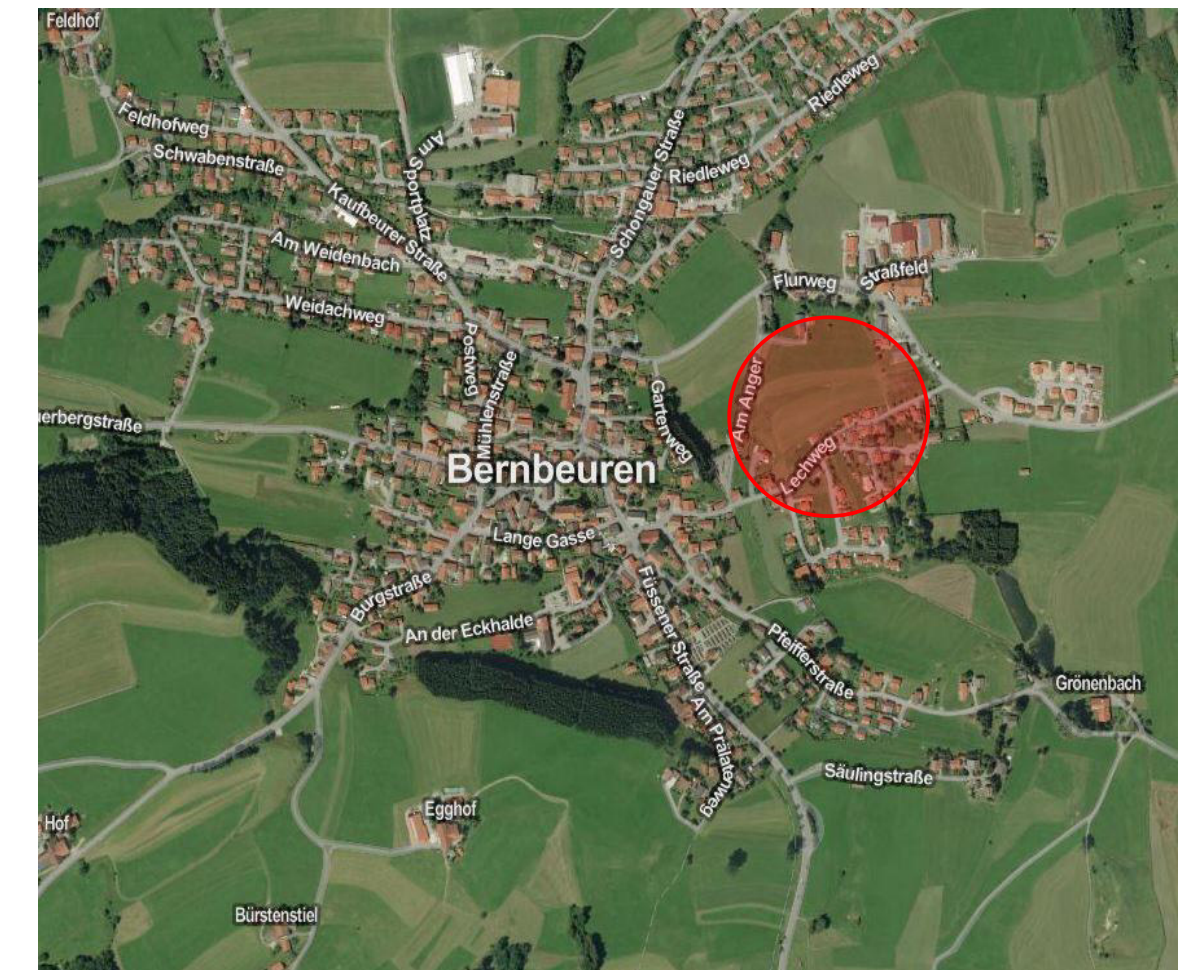
8. Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

9. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Bernbeuren, den Siegel

Martin Hinterbrandner
1. Bürgermeister

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Gemeinde Bernbeuren Landkreis Weilheim Schongau 2. ÄNDERUNG



Ausschnitt Luftbild unmaßstäblich, Quelle LVA Bayernvier

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
Lechtorstraße 17
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
LANDSCHAFTSARCHITEKT
FRANK-KRIEGER, DIPL.-ING
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697
Fax: 08341/41435
mail: Frank-Krieger@t-online.de

gefertigt : 09.12.2014
geändert: 10.02.2015



GEMEINDE BERNBEUREN

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

nach § 5 Abs. 5 BauGB

ENTWURF

Aufgestellt
Geändert

09.12.2014
10.02.2015

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Lechtörstraße 17
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
**LANDSCHAFTSARCHITEKT
FRANK-KRIEGER, DIPL.-ING**
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697
Fax: 08341/41435
mail: Frank-Krieger@t-online.de

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Flächengröße von ca. 5.800 m². Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv als Grünland genutzt, ist unbebaut und ohne Gehölzbestand.

Das nach Süden gerichtete Gelände steigt im westlichen Teil terrassenartig vom Lechweg aus nach Norden bzw. Nordosten an. Von Osten her ist das Gelände plateauartig und fällt ab der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nach Norden ab. Der max. Höhenunterschied beträgt ca. 5m.



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Lechweges innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes, zwischen dem allgemeinen Wohngebiet „Lechweg Ost“ im Süden und dem Mischgebiet „Straßfeld“ im Nordosten.

Das Gebiet wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und einem kartierten Biotop, im Westen durch eine landwirtschaftliche Hofstelle, im Süden durch Wohnbebauung und im Osten durch eine Grünfläche begrenzt.

2.2 Erschließung

Das Baugebiet ist über den vorhandenen Lechweg und über den Flurweg verkehrsmäßig erschlossen.

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz.

Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken, Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt. Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Das Wasser des neu zu erstellenden Regenwasserkanals wird in den bestehenden Regenwasserkanal im Lechweg eingeleitet.

Die bebauten und nicht bebauten Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum.

Die Fläche der Erschließungsstraßen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages der Gemeinde übereignet

2.3 Natürliche Grundlagen

Das Änderungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets oder eines wassersensiblen Bereichs.

2.4 Vorbelastung des Plangebietes

Altlastenverdachtsflächen und kartierte Altlasten sind im Gemeindegebiet und somit auch im Änderungsgebiet nicht bekannt.

2.5 Landwirtschaftliche Flächen

Der Änderungsbereich schließt an landwirtschaftliche Flächen an. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung n können von diesen, durch Windverfrachtung, Emissionen (Geruch, Lärm, Staub, etc.) auftreten.

Wegen der dörflichen Struktur Bernbeuren sind diese als ortsübliche Immissionen hinnehmbar.

3. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP 3.1) ist der Flächen- und Ressourcenverbrauch zu reduzieren und die Entwicklung ressourcensparend zu realisieren.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig vorhandene Potentiale, leerstehende Bausubstanz in den Siedlungsgebieten genutzt werden sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP 3.2).

Durch die Schaffung des geplanten Baugebietes ist festzustellen, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht widerspricht.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bernbeuren hat in den Jahren 1997 bis 2001 ihren seit 1973 rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundlegend überarbeitet.

Das Aufstellungsverfahren für eine „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan“ fand mit der öffentlichen Bekanntmachung am 26.03.2001 seinen Abschluss.

Der Flächennutzungsplan wurde 6-mal im Rahmen förmlicher Verfahren geändert.

Der Bebauungsplan „Lechweg Nord“ wird parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt bzw. weiterbearbeitet.

4. GRÜNORDNUNG

Die Bebauung auf dem bisher noch unbebauten Grundstück ist naturschutzrechtlich als Eingriff zu werten und damit ausgleichspflichtig. Nähere Ausführungen hierzu siehe Umweltbericht 5.4.2 und 5.4.3.

5. UMWELT BERICHT

INHALTSÜBERSICHT

5.1 Einleitung

5.1.1 UVP / Natura 2000 Gebiet

5.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

5.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

5.1.4 Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

5.1.4.1 Boden

5.1.4.2 Wasser

5.1.4.3 Klima / Lufthygiene

5.1.4.4 Biotop- und Artenschutz

5.1.4.5 Landschaftsbild

5.1.4.6 Erholungseignung

5.1.4.7 Einzelziele und Massnahmenvorschläge für den Landschaftsraum „Ortsbereich Bernbeuren“

5.2. Bestandsanalyse und Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen

Zustandsbeschreibung und -bewertung

Auswirkungen

Ergebnis

5.2.1 Lage und Flächennutzung

5.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

5.2.2.1 Artenschutzrechtliche Belange

5.2.3 Schutzgut Boden

5.2.4 Schutzgut Wasser

5.2.5 Schutzgut Klima / Luft

5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.2.8 Schutzbelang Mensch

5.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

5.4 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

5.4.1 Massnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs

5.4.2 Eingriffsbewertung

5.4.3 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

5.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

5.7 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

5.8 Zusammenfassung

5.1 Einleitung

Für den westlichen und süd-westlichen Teilbereich des am 25.02.2014 im Gemeinderat Bernbeuren beschlossenen Bebauungsplans „Lechweg Nord“ ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da diese Fläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Bekanntmachung am 26.03.2001) als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 5.800 m².

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

5.1.1 UVP / Natura 2000 Gebiet

Nach geltender Rechtsprechung liegt der Ermittlung des Schwellenwertes nach Abzug der öffentlichen Flächen (incl. Verkehrsflächen) die maximal zulässige Grundfläche (GRZ) nach Baunutzungsverordnung zugrunde. Der Bauleitplan enthält kein Vorhaben, das für sich eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Die in der Anlage 1 zum UVPG festgelegten Größen- und Leistungswerte für ein Städtebauprojekt werden nicht erreicht. Der vorliegende Geltungsbereich liegt gemäß § 3 UVPG bzw. Anlage 1 zum UVPG unter der Grenze zur Vorprüfung und unterhalb der Schwelle zur verpflichtenden Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Erhaltungszielen von Natura-2000-Gebieten nach der FFH- bzw. Vogelschutz-Richtlinie sind nicht gegeben.

5.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Das neu auszuweisende Allgemeine Wohngebiet dient der Bedarfsdeckung von dringend benötigtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, insb. für junge Familien.

Die östlich angrenzende, nach Norden gerichtete Ortsrandeingrünung wird in vorliegender Erweiterungsfläche aufgegriffen und entlang der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze fortgeführt. Somit erhält das geplante Wohngebiet eine durchgehende Randeingrünung nach Westen, Norden und Osten.

Die besondere topographische Lage auf einer sichtexponierten Kuppe, die nach Norden, Nord-Westen und Westen in einer steilen Hangkante abfällt sowie deren naturschutzfachliche Schutzwürdigkeit als kartierte Biotopfläche (Nr. 67.1) erfordert die Berücksichtigung des Landschaftsschutzes als auch des Biotopschutzes in besonderem Maße. Die Aktualisierung der Ausdehnung der Trockenhangvegetation durch Ausmessung der Biotopfläche Nr. 67.1 vor Ort zeigte, dass im Gegensatz zur Darstellung im gültigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan die Biotopfläche etwa auf Höhe der nord-westlichen Ecke des zu untersuchenden Geltungsbereichs endet. Somit wird die Erweiterungsfläche im Westen begrenzt von Grünlandnutzung auf der Steilhangböschung. Zu deren Hangoberkante wird aus Grün-

den der Eingriffsminimierung ein Pufferstreifen mit Grünlandnutzung eingehalten. Nach Norden wird zur Biotopfläche ausreichend Abstand gehalten. Die östliche Spitze der Biotopfläche liegt im Geltungsbereich.

5.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den sonstigen gesetzlichen Grundlagen liegen folgende umweltspezifische Rechtsgrundlagen und Verordnungen zugrunde:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG, 2010)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG, 2011)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG, 1973/1994)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90 / 1998)
- Waldgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz

Von Seiten des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplans, des Waldfunktionsplans sowie der landwirtschaftlichen Standortkartierung liegen für die Entwicklung des Wohngebiets keine einschränkenden Aussagen vor.

5.1.4 Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungs-/Landschaftsplan der Gemeinde Bernbeuren werden für die zu untersuchende Erweiterungsfläche in Erläuterungstext, Plan und Themenkarten folgende Aussagen getroffen:

5.1.4.1 Boden

Die Ertragsbedingungen der LNF (Landwirtschaftliche Nutzfläche) sind „durchschnittlich“. Für die westlich und nördlich angrenzenden Steilhangbereiche (> 18 %) besteht ein hohes Erosionsgefährdungspotential durch Wasserabtrag und eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Störungen wie Abgrabungen, Beschädigen der geschlossenen Vegetationsdecke etc.

5.1.4.2 Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.
Der Boden ist unversiegelt und versickerungsfähig.

5.1.4.3 Klima / Lufthygiene

Die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen auf der Kuppe besitzen Kaltluftproduktionsfunktion. Diese Kaltluft kann abfließen über die Hangkanten. Der Kaltluftabflusskorridor verläuft westlich vom Geltungsbereich in der Talsohle entlang des Baches in Nord-Süd-Richtung.

5.1.4.4 Biotop- und Artenschutz

Die Erweiterungsfläche besitzt als landwirtschaftliche Nutzfläche ohne Strukturelemente keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit.

Der westlich und nördlich angrenzende Biotop mit magerem, trockenem Standort (Nr. 67.1) besitzt einen sehr hohen Biotopwert und ist von regionaler Bedeutung.

5.1.4.5 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt auf einer sichtexponierten Geländekuppe, die nach Westen und Norden in einer Steilhangkante abfällt. Diese eiszeitlich bedingte Terrassenabbruchkante hat einen sehr hohen ästhetischen Eigenwert als für Bernbeuren charakteristische geomorphologische Geländestruktur und ist aufgrund seiner landschaftsbildprägenden Bedeutung sehr erhaltenswert und von Bebauung freizuhalten.

5.1.4.6 Erholungseignung

Eine besondere Eignung für Freizeit und Erholungsnutzung liegt nicht vor.

5.1.4.7 Einzelziele und Maßnahmenvorschläge für den Landschaftsraum „Ortsbereich Bernbeuren“

Im Folgenden werden die für den Ortsbereich Bernbeurens planungsrelevanten Einzelziele und Maßnahmenvorschläge zusammengestellt (Auszüge aus dem im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Bernbeuren):

- Sicherung der intakten Ortsrandbereiche
- Gezielte Ortsrandeingrünungsmaßnahmen
- Schaffung visuell und ökologisch intakter Übergänge zwischen Ortsbereich und freier Landschaft.
- (Schutz und) Nachpflanzung (des alten Baubestandes und) der Streuobstwiesen
- Freihalten von Kaltluftabflussbahnen
- Erhalt der eiszeitlich bedingten Terrassenabbruchkanten und natürlichen Steilhangkanten

5.2. Bestandsanalyse und Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen

5.2.1 Lage und Flächennutzung

Der zu untersuchende Geltungsbereich liegt im Osten des Ortskerns von Bernbeuren. Nach Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden schließen die Baugebiete „Lechweg Ost“ und „Lechweg I“ an. Im Osten liegt die Teilfläche des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans, die bereits im Flächennutzungsplan als „Fläche für Allgemeines Wohnen“ dargestellt ist.

Die dargestellten Baugebiete sind landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Grünlandnutzung und ohne Strukturelemente.

5.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Zustandsbeschreibung und -bewertung

Der Geltungsbereich wird als Intensivgrünland genutzt. Die Vegetation in diesem Bereich ist artenarmes Grasland, Gehölze oder sonstige landschaftliche Strukturelemente fehlen vollständig.

Das Planungsgebiet liegt weder im direkten Umgriff noch im weiteren Wirkraum von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutz-(SPA-)Gebieten. Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Kartierte Biotop sowie schützenswerte Flächen und Objekte nach BayNatSchG bzw. BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Die Biotopfläche Nr. 67.1 („Steilhang mit Ausbildung blütenreicher Goldhaferwiese“) liegt in einem nord- und west-exponierten Steilhangbereich, der sich im Nord-Westen und Norden außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs erstreckt. Um eine Beeinträchtigung der östlichen Spitze dieser Biotopfläche zu vermeiden, wurde die Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Baugebiets außerhalb der Biotopfläche gelegt.

Aufgrund des sehr geringen Arteninventars und der fehlenden Strukturausstattung der Intensivgrünlandflur ist das Gebiets mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen.

Auswirkungen:

Der im vorgesehenen Grüngürtel im Norden und Westen ist entsprechend landschaftstypischer und ökologischer Entwicklungsziele so zu gestalten, dass im Vergleich zu der bisherigen intensiv genutzten, strukturarmen Grünlandnutzung eine Aufwertung des Lebensraums für Flora und Fauna erreicht wird.

Die geplante Umnutzung in Wohnbauflächen im Geltungsbereich bedeutet einen vollständigen Verlust der landwirtschaftlich geprägten Lebensräume für Intensivgrünland spezifische Tier- und Pflanzenarten durch Überbauung, Versiegelung und private gärtnerische Nutzung.

Ergebnis:

Für die Wohngebietsflächen ist von einer niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsintensität (Typ B) auszugehen.

Für die Grüngürtel im Norden und Westen sowie den gebietsinternen Grünkorridor besteht keine Eingriffsrelevanz.

5.2.2.1 Artenschutzrechtliche Belange

Eine konkrete Überprüfung von Vorkommen geschützter Arten der RL BY (Rote Liste Bayern) und RL D (Rote Liste Deutschland), von Pflanzenarten gem. Anhang IV FFH-RL sowie von Beeinträchtigungen prüfrelevanter Pflanzenarten bzw. evtl. die Erfüllung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

5.2.3 Schutzgut Boden

Zustandsbeschreibung und -bewertung:

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Lech-Vorberge“ mit dem Vorkommen der würmeiszeitlichen Moränen des Lechgletschers.

Für die westlich und nördlich angrenzenden Steilhangbereiche (> 18 %) besteht ein hohes Erosionsgefährdungspotential durch Wasserabtrag und eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Störungen wie Abgrabungen, Beschädigen der geschlossenen Vegetationsdecke etc..

Das Untersuchungsgebiet liegt auf einem Moränenhügel. Gemäß der Themenkarte „Boden“ des Gemeindlichen Landschaftsplans herrschen lehmige Böden vor.

Die Flächen sind unversiegelt, versickerungsfähig und mit Dauerbewuchs versehen.

Zu den bestehenden Vorbelastungen zählen die für landwirtschaftliche Intensivgrünlandnutzung typische Nährstoffanreicherung und Bodenverdichtung.

Kartierte Altlastenvorkommen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Ertragsbedingungen der LNF (Landwirtschaftliche Nutzfläche) sind „durchschnittlich“.

Als unversiegelter, anthropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs sind die Grünlandflächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt zu bewerten.

Auswirkungen:

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden in Bauland umgewidmet, d.h. einer Erhöhung der Veränderungen durch Überbauung und Versiegelung zugeführt. In den Flächen mit Ortsrandeingrünungsfunktion ist zu erwarten, dass im Vergleich zur landwirtschaftlichen Intensivnutzung eine Nutzungsextensivierung für den Boden gegeben ist.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des östlichen Ausläufers der Steilhangkante wurde die Geltungsbereichsgrenze nach Osten verschoben. Somit kann eine Betroffenheit der Steilböschung ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Im geplanten Wohngebiet ist ein niedriger bis mittlerer Grad an Versiegelungsintensität bzw. Befestigung des Bodens zu erwarten. Der Eingriff in die natürliche Steilhangböschung ist mit hoch zu bewerten.

Im Bereich der Grünflächen der Ortsrandeingrünung ist durch eine Reduzierung der Bodenbearbeitungsintensität eine Erhöhung des Natürlichkeitsgrads für den Boden erwarten.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Zustandsbeschreibung und -bewertung:

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Konkrete Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor.

Die Grünlandböden sind versickerungsfähig, es besteht jedoch ein Eintragsrisiko für Nährstoffe und Schadstoffe aus der Landwirtschaft.

Aufgrund der nutzungsbedingten Vorbelastung erfolgt die Bewertung mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen:

Entsprechend der Überbauung und Oberflächenversiegelung werden der Oberflächenabfluss und die Verdunstungsrate erhöht, die Versickerungsleistung und das Rückhaltevolumen reduziert sowie die Neubildungsrate des Grundwassers verringert.

In den geplanten Grünflächen sind als Folge der Bewirtschaftungs-Extensivierung eine Reduzierung der Nähr- oder Schadstoff-Einträge, eine Verminderung der Bodenverdichtung sowie eine Erhöhung der Versickerungsleistung zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser besteht der Wert des Geltungsbereichs in der Funktion der Wasserspeicherfähigkeit des Bodens und der Grundwasseranreicherung. Die vorhandenen Vorbelastungen bestehen in dem Eintragsrisiko landwirtschaftlicher Nährstoff- und Herbizid-einträge. Die Beeinträchtigung durch Erhöhung des Nutzungs- und Versiegelungsgrads sowie der Reduzierung der Versickerungsleistung sind gering bis mittel einzustufen.

5.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Zustandsbeschreibung und -bewertung:

Aufgrund der Grünlandnutzung besitzt die Fläche die Funktion für Kaltluftproduktion; aufgrund fehlender Gehölze ist die Sauerstoffproduktionsfunktion gering. Der Kaltluftabfluss erfolgt über die Hangleiten nach Süden, Westen und Norden. Siedlungsbezug besteht zur angrenzenden Wohnbebauung im Süden. Nach Norden trifft sich die Kaltluft mit dem Kaltluftstrom, der im Talbereich entlang des Baches von Norden nach Süden ausgerichtet ist.

Die Bedeutung für den Naturhaushalt ist mit gering zu bewerten.

Auswirkungen:

Die Bebauung der Grünlandflächen auf der Hügelkuppe bedeutet den Verlust der Kaltluftproduktionsfunktion.

Ergebnis:

Da die Kaltluftproduktion keinen maßgeblichen Siedlungsbezug hat und die Bebauung zu keiner Störung eines ortsbezogenen Luftaustauschs führt, ist die Beeinträchtigung der luft-hygienischen Funktion als unerheblich bis gering zu bewerten.

5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Zustandsbeschreibung und -bewertung:

Das Untersuchungsgebiet liegt auf einer sichtexponierten Geländekuppe, die nach Westen und Norden in einer Steilhangkante, nach Süden etwas flacher abfällt. Diese eiszeitlich bedingte Terrassenabbruchkante hat einen sehr hohen ästhetischen Eigenwert als für Bernbeuren charakteristische geomorphologische Geländestruktur und ist aufgrund seiner landschaftsbildprägenden Bedeutung sehr erhaltenswert und von Bebauung freizuhalten.

Der vorliegende Geltungsbereich liegt im süd-westlichen Teilbereich der Hügelkuppe und betrifft konkret lediglich die südexponierte flachere Hangseite. Die nördlichen und nord-westlichen Steilhangkanten bleiben von der vorliegenden Planung unberührt. Zur Hangoberkante der westlich angrenzenden Steilböschung wird als Pufferstreifen ein schmaler Abstandsstreifen eingehalten.

Obwohl es sich um ausstattungs- und strukturarme Grünlandflächen handelt, besitzt der Geltungsbereich aufgrund seiner herausragenden topographischen Situation als „Bereich mit natürlicher, landschaftsbildprägender Oberflächenform als weithin sichtbarer Höhenrücken, Kuppe und Hanglage“ (s. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ S. 30) eine sehr hohe Wertigkeit (Kat. III).

Auswirkungen:

Die natürliche Geländesituation wird überprägt durch die Baukörper, die optische Erlebbarkeit des Ensembles aus natürlicher Hügelkuppe mit vorgelagerten Steilhangkanten wird beeinträchtigt. Die Kuppenlage bedingt für die Bebauung eine erhebliche Sichtexponiertheit. Die Ortsrandeingrünung ergibt eine gewisse Eingriffsminimierung für die Sichtachsen aus Richtung Norden und von Westen.

Ergebnis:

Aufgrund der landschaftsästhetischen Vorbelastung durch den strukturarmen, ausgeräumten Charakter der Intensivgrünlandnutzung einerseits und der eingriffsminimierenden Ortsrandeingrünungsmaßnahmen andererseits ist die Inanspruchnahme der exponierten Geländesituation durch eine Bebauung als eine mittlere Beeinträchtigung des ortstypischen Landschaftsbilds zu werten.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zustandsbeschreibung und -bewertung:

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter existieren im Geltungsbereich nicht.

Auswirkungen

Keine

5.2.8 Schutzbelang Mensch

Zustandsbeschreibung und -bewertung:

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der fehlenden landschaftlichen Strukturelemente und erholungsspezifischer Ausstattungselemente nur eine sehr geringe Eignung für Freizeit und Erholung und eine sehr geringe naturnahe Erlebnisqualität. Die landschaftsästhetische Bedeutung ist in Kap. 4.2.7 „Schutzgut Landschaftsbild“ behandelt.

In der Umgebung bestehen keine Immissionen ausstoßende Betriebe bzw. Einrichtungen.

Auswirkungen:

Es werden keine bestehenden Erholungsfunktionen oder Wegebeziehungen durch die geplanten Wohngebietsausweisungen gestört.

Aus der Umgebung sind keine Immissionseinwirkungen auf das geplante Baugebiet zu erwarten.

5.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Positive Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild und Mensch. Die Grüngürtel am nördlichen und westlichen Gebietsrand bietet als Verzahnung mit der umgebenden Landschaft neben der landschaftsvisuellen Wirkung zusätzlich eine Lebensraumbereicherung für die Tier- und Pflanzenwelt.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben. Die Gemeinde kann die benötigte Erweiterung ihres Angebots an Wohngrundstücken nicht durchführen. Der derzeitige Mangel an Wohnbauflächen für Einheimische kann nicht gedeckt werden.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs

Folgende Maßnahmen dienen – bezogen auf das jeweilige Schutzgut - der Vermeidung bzw. Verringerung möglicher vorhabenbedingter Beeinträchtigungen:

- Schutzgut Arten und Lebensräume:
Reduzierung des Geltungsbereichs zum Schutz der Biotopfläche Nr. 67.1 am östlichen Ausläufer des Steilhangs
Randliche Eingrünungsmaßnahmen als Übergang und zur Einbindung in die umgebende Landschaft, Schaffung von Schutz- und Rückzugshabitaten für die Tierwelt
- Schutzgut Boden:
Einhaltung eines räumlichen Abstands zur westlich angrenzenden, stark erosionsgefährdeten Steilhangkante
Reduzierung des Geltungsbereichs zum Schutz des östlichen Steilhangausläufers
- Schutzgut Wasser:

Dazu sind konkrete Aussagen wie z.B. Festsetzungen zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens erst im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan möglich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

- Schutzgut Klima / Luft:
Festsetzungen zur inneren Durchgrünung sind erst im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.
- Schutzgut Landschaftsbild:
Schaffung von landschaftsvisuell und naturschutzfachlich geeigneten Grünstrukturen zur Ortsrandeingrünung
Einhaltung eines räumlichen Abstands zur westlich angrenzenden Steilhangkante
- Schutzbelang Mensch:
Dazu sind konkrete Aussagen erst im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan möglich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

5.4.2 Eingriffsbewertung

In folgender Tabelle sind jeweils schutzgutbezogen die Zustandsbewertung, Bewertung der Eingriffsschwere und die Ermittlung des Ausgleichsfaktors zusammengestellt.

SCHUTZGUT	Bedeutung für Natur und Landschaft	Eingriffsbewertung
ARTEN- UND LEBENSRAÜME	gering	gering
BODEN / GEOLOGIE	gering	gering
WASSER	gering	gering bis mittel
KLIMA/LUFT	gering	unerheblich / gering
LANDSCHAFTSBILD	hoch	mittel
KULTUR- UND SACHGÜTER	-	-
MENSCH	-	-

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter sind bis auf das Schutzgut Landschaftsbild mit geringer Erheblichkeit einzustufen. Somit gilt die Faktorenspanne zwischen 0,2 und 0,5 (mittlerer Wert: 0,35).

Für die Kompensation der erheblichen landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen ist mit einem Faktor zwischen 0,5 und 1,0 zu rechnen (mittlerer Wert 0,75).

Die exakte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

5.4.3 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Der Flächenumfang des gesamten Geltungsbereichs beträgt 5.800 m². Der Anteil der Grünflächen für die Ortsrandeingrünung beträgt ca. 1.500 m² und ist nicht eingriffsrelevant.

Der mögliche Umfang an erforderlichen Flächen für ökologische und landschaftsästhetische Kompensationsmaßnahmen ermittelt sich wie folgt:

Die ausgleichsrelevante Eingriffsfläche beträgt: ca. 4.300 m²

Für die möglichen Faktoren werden jeweils die mittleren Werte angenommen.

Ca. 4.300 m² mit Faktorenspanne 0,35 bis 0,75 = 1.505 m² bis 3.225 m²

Der erforderliche Flächenbedarf für ökologische Ausgleichsmaßnahmen beträgt zwischen 1.505 m² und 3.225 m².

Sofern der Bedarf nicht innerhalb des Geltungsbereichs abgedeckt werden kann, können dafür Flächen in Anspruch genommen werden, die im Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt sind und in einem „Eignungsraum für Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauBG“ liegen.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zu der Abarbeitung der Diskussion zu möglichen Standort-Alternativen ist auszuführen, dass die Gemeinde Bernbeuren derzeit keinerlei Zugriff auf anderweitige Flächen im Gemeindegebiet hat. Um den dringend benötigten Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung zu decken wurde daher das Baugebiet Lechweg-Nord gegenüber der bereits im Flächennutzungsplan eingetragenen Fläche um ca. 1/3 erweitert.

Um der besonders sensiblen topographischen Situation Rechnung zu tragen, wird die nördlich angrenzende Grünlandfläche als raumwirksame landschaftliche Zäsur von Bebauung freigehalten.

5.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Erstellung des Umweltberichts liegt der „Bayerische Leitfaden der obersten Baubehörde, Bayerisches Staatsministerium des Inneren“, zugrunde. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter sowie die Beurteilung der Eingriffsschwere erfolgte gemäß Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Als fachliche Grundlagen wurden herangezogen: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Bernbeuren, Biotopkartierung Flachland, ABSP, Luftbilder, Ortseinsicht.

Zur Ermittlung der realen Ausdehnung der Biotopfläche Nr. 67.1 erfolgte am 05.12.2014 eine Vermessung.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit bzw. Erhaltungswürdigkeit der Schutzgüter sowie die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Die Bewertungsskala für die Einstufung der Beeinträchtigungserheblichkeit ist fünfstufig: unerheblich, gering, mittel, hoch, sehr hoch.

Angaben zu Grundwasserflurabstand liegen nicht vor.

5.7 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Da die geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring zur Wirksamkeit der Ortsrandeingrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft sinnvoll sein.

5.8 Zusammenfassung

Das neu auszuweisende Allgemeine Wohngebiet dient der Bedarfsdeckung von dringend benötigtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, insb. für junge Familien.

Der vorliegende Geltungsbereich liegt auf einer sichtexponierten Kuppe. Die landschafts-ästhetisch und naturschutzfachlich besonders hochwertigen Steilhangkanten im Westen und Nord-Westen sind von der Planung nicht betroffen.

Die Fläche selbst ist landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland.

Das Gebiet erhält nach Westen, Norden und Osten eine geschlossene Ortsrandeingrünung.

Die durch die Baugebietsausweisung zu erwartende Belastung für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter sowie Menschen ist wegen der jeweiligen geringwertigen Ausgangslage bzw. Unerheblichkeit insgesamt gering einzustufen. Für den Schutzbelang Landschaftsbild sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen mit einer mittleren Eingriffsintensität zu bewerten.

Eine Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird durch die planerische Konzeption und die Festlegung der Geltungsbereichsgrenzen erzielt. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Sofern die erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden können, sind Flächen aus den Suchräumen mit „Eignung für Kompensationsmaßnahmen“ im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu wählen.

Gemeinde Bernbeuren, den

Martin Hinterbrandner
1. Bürgermeister