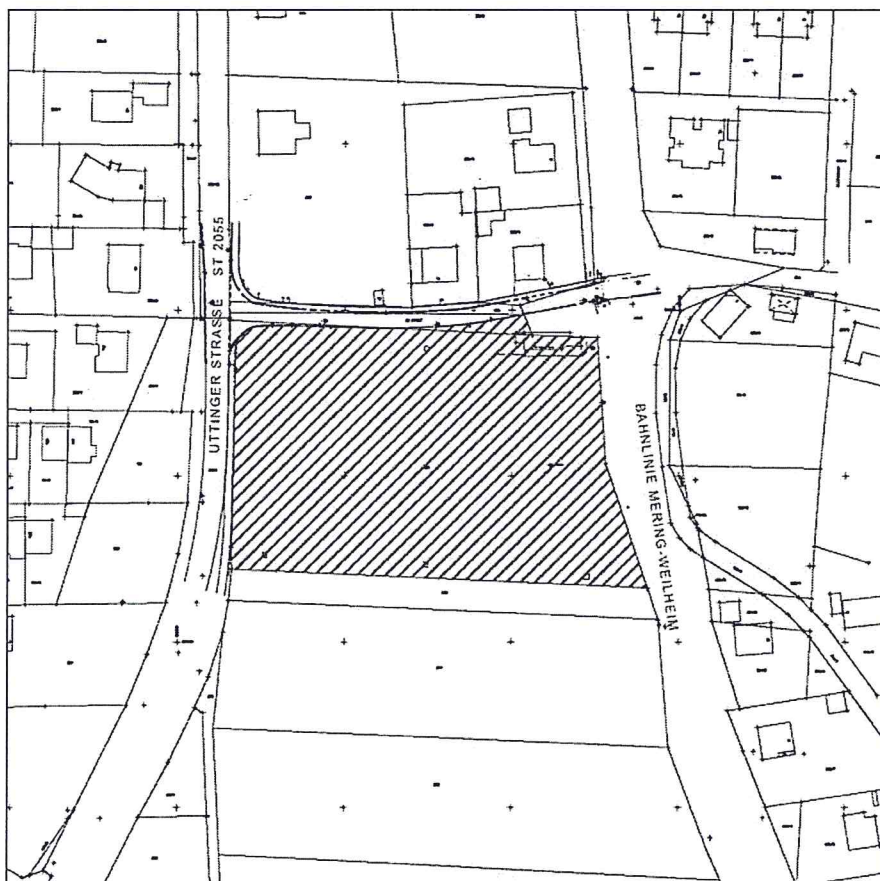


Gemeinde Schondorf am Ammersee

Landkreis Landsberg/ Lech

Bebauungsplan "Am Eicht Süd"

Umweltbericht



Stand: Juni 2008

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2 82362 weilheim
fon 0881 - 9010074 fax 9010076

1. Einleitung
 - 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)
 - 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
 - 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)
2. Derzeitiger Umweltzustand
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3 Schutzgut Klima/ Luft
 - 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere
 - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.6 Schutzgut Mensch
 - 2.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter
 - 2.8 Zusammenfassende Bewertung nach Leitfaden
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung
4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
5. Prüfung von Planungsalternativen
6. Zusätzliche Angaben
 - 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes
 - 6.2 Monitoring
 - 6.3 Zusammenfassung

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Das Planungsgebiet liegt an der südlichen Ortseinfahrt von Schondorf. Es war ehemals als Fußballplatz mit Vereinsheim genutzt und liegt im Bereich einer ehemaligen, verfüllten Kiesgrube. Das Gelände ist derzeit gegenüber den angrenzenden Straßen stark eingetieft und weist an den Rändern prägenden Baumbestand auf.

Gemäß 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Planungsgebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Etwas weiter südlich des Geltungsbereiches beginnt das Landschaftsschutzgebiet Ammersee-West. Eine direkte Benachbarung zum LSG besteht nicht. Andere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Regionalplan (Region München) sind folgende relevante Aussagen enthalten:

- Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.
- Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden.
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Schondorf, sowie die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet. Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU.

2. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Schondorf zwischen „Uttinger Strasse“, „Am Eichet“ und der Bahnlinie. Es beinhaltet die Fläche des ehemaligen Fußballplatzes, der wiederum auf einer ehemaligen Kiesgrube zu liegen kam. Der Fußballplatz ist gegenüber der Uttinger Straße um ca. 4 m, gegenüber der Bahnlinie bis 2 m eingetieft. Das ehemalige Vereinsheim mit Zuwegung befindet sich am nördlichen Rand des Planungsgebietes.

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter für den gesamten Geltungsbereich in ihrem Bestand beschrieben.

2.1 Schutzgut Boden

Geologisch ist der Untergrund als Würmschotter zu bezeichnen. Aufgrund von Kiesabbau, Wiederverfüllung und Anlage des Sportfeldes handelt sich um einen gestörten Standort ohne natürliche Bodenbildungen. Das Sportfeld ist stark abgesenkt.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächliche Gewässer sind nicht vorhanden. Der Grundwasserspiegel dürfte aufgrund der topographischen und geologischen Gegebenheiten im Planungsgebiet nicht bis in die durch die Bebauung tangierten Bodenzonen reichen.

Die Versickerungsfähigkeit von unbelastetem Niederschlagswasser ist im Planungsgebiet gegeben.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Aufgrund der geringen Größe, der Lage teilweise innerhalb bestehender Bebauung und der eingetieften Lage hat das Planungsgebiet insgesamt keine besondere Bedeutung für das Mesoklima der Gemeinde Schondorf.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Das ehemalige Rasenspielfeld nimmt den Hauptanteil des Planungsgebietes ein. Der Vegetationsbestand ist als artenarme, eher nährstoffreiche Wiese zu bezeichnen.

Die Böschungen sind mit Altgrasfluren und Ruderalfluren, sowie mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Vertreten sind im Wesentlichen die Baumarten Eiche, Birke, Hainbuche.

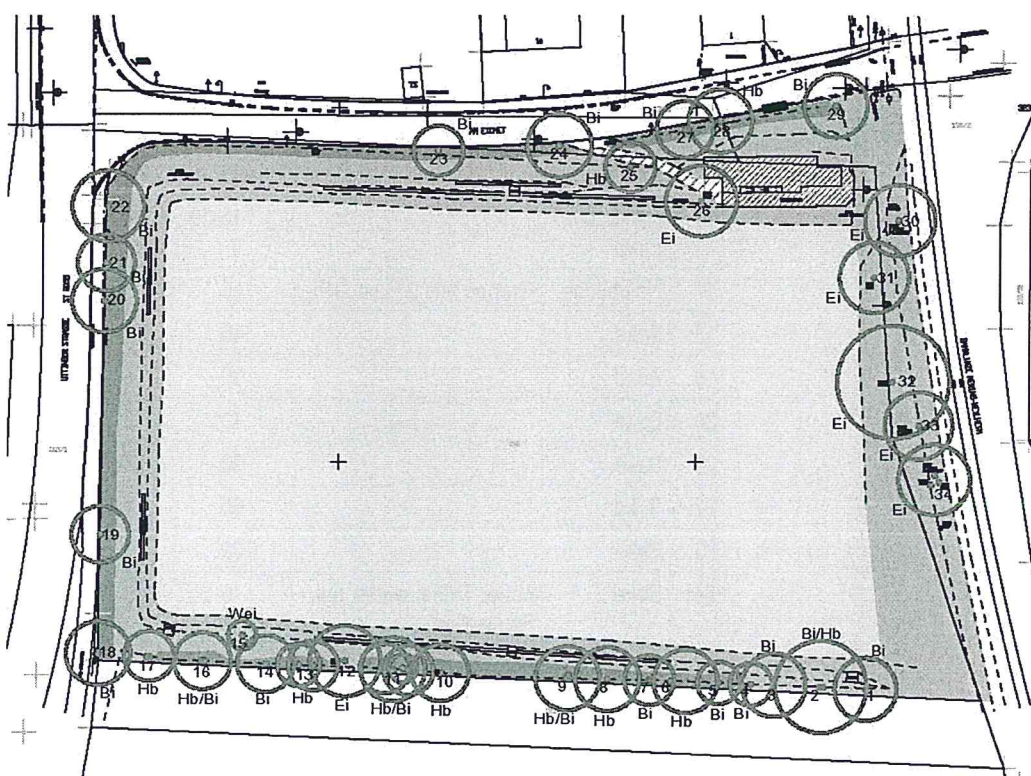
Der Baumbestandsplan mit Baumliste gibt Auskunft über den Wert der Bäume (in die Bewertung sind die Aspekte Alter, Gesundheitszustand, Kronenausbildung und die Bedeutung für das Ortsbild eingeflossen). Besonders erhaltenswert sind einige Eichen, die sich durch ihre Größe, ortsbildprägende und ökologische Funktion auszeichnen. Die östliche Gruppe steht knapp außerhalb des Baugrundstückes. Weiter wurden einige Hainbuchen, teilweise auch in Gruppen mit Birken, als sehr erhaltenswert eingestuft. Die Birken sind teilweise in nicht mehr gutem Zustand und in ihrer Lebenserwartung eingeschränkt.

Der Baumbestand im Geltungsbereich ist als Feldgehölz gemäß Art. 13e BayNatSchG gesetzlich geschützt.

Bezüglich des Tier- und Pflanzenartenbestandes gibt es keine Hinweise auf geschützte Arten im Geltungsbereich.

Bewertung gemäß Leitfaden: ehemaliges Spielfeld: Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
 Randbereiche: Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Baumbestandsplan mit Liste:



Nr.	Baumart	Bemerkung	St-Ø	Kr-Ø	Höhe	Wertigkeit für Naturschutz, Orts-/Landschaftsbild
1	Birke		25	9	12	erhaltenswert
2	Birke, Hainbuche	Gruppe aus 1 Birke und einer 2-stämmigen Hainbuche, Birke mit hohem Totholzanteil	50 (Bi) 12 (Hb)	15 (Bi) 12 (Hb)	18 (Bi) 12 (Hb)	sehr erhaltenswert
3	Birke		25	9	12	erhaltenswert
4	Birke		15	6	12	erhaltenswert
5	Birke	hoher Totholzanteil	25	6	12	erhaltenswert
6	Hainbuche	2-stämmig, Krone stark einseitig (nach Osten)	40-50	10	18	erhaltenswert
7	Birke	hoher Totholzanteil	50	7	20	erhaltenswert
8	Hainbuche	2-stämmig	25-30	9	16	sehr erhaltenswert

Nr.	Baumart	Bemerkung	St-Ø	Kr-Ø	Höhe	Wertigkeit für Naturschutz, Orts-/Landschaftsbild
9	Hainbuche, Birke	Gruppe aus 2 Hainbuchen und 1 Birke, Birke und 1 Hainbuche mit hohem Totholzanteil und ungleicher Krone	30-50	9	18	erhaltenswert, östliche Hainbuche sehr erhaltenswert
10	Hainbuche	Gruppe aus 2 Hainbuchen	20-25	8	15	erhaltenswert
11	Hainbuche, Birke	Gruppe aus 4 Hainbuchen und 1 Birke	20-35	4-9	12-16	erhaltenswert
12	Eiche	Totholzanteil	50	10	18	unbedingt erhaltenswert
13	Hainbuche	Gruppe einer größeren und einiger kleinerer Hainbuchen	30	8	16	erhaltenswert
14	Birke	hoher Totholzanteil	50	8	18	erhaltenswert
15	Weide		15	5	10	nicht erhaltenswert
16	Hainbuche, Birke		15-30	8	15	erhaltenswert
17	Hainbuche	Gruppe aus 2 Hainbuchen	40	7	14	sehr erhaltenswert
18	Birke		40	9	16	sehr erhaltenswert
19	Birke		30	8	14	erhaltenswert
20	Birke		40	9	15	sehr erhaltenswert
21	Birke		30	8	12	erhaltenswert
22	Birke		50	10	16	sehr erhaltenswert
23	Birke		30	7	12	erhaltenswert
24	Birke	hoher Totholzanteil, pot. Faulstellen	40	9	20	erhaltenswert
25	Hainbuche	Totholzanteil	40	7	12	erhaltenswert
26	Eiche	Schnittstellen	60	9	15	unbedingt erhaltenswert
27	Birke	hoher Totholzanteil	40	8	14	erhaltenswert
28	Hainbuche		40	9	12	erhaltenswert
29	Birke		50	10	14	sehr erhaltenswert
30	Eiche	3-stämmig	je 15-30	9	10	sehr erhaltenswert
31	Eiche	Stamm verzweigt sich in ca. 1,5m Höhe	60	10	12	sehr erhaltenswert
32	Eiche		70	17	20	unbedingt erhaltenswert
33	Eiche	6 Stämme	je 15-25	9	15	sehr erhaltenswert
34	Eiche	3 Stämme	je 15-25	9	15	sehr erhaltenswert

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die raumwirksame Eingrünung mit Bäumen ist prägend für die Ortsrandsituation.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II (mittlere Bedeutung für Landschaftsbild)

2.6 Schutzgut Mensch

Für die Naherholung hat die Fläche keine Bedeutung.

(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein!)

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

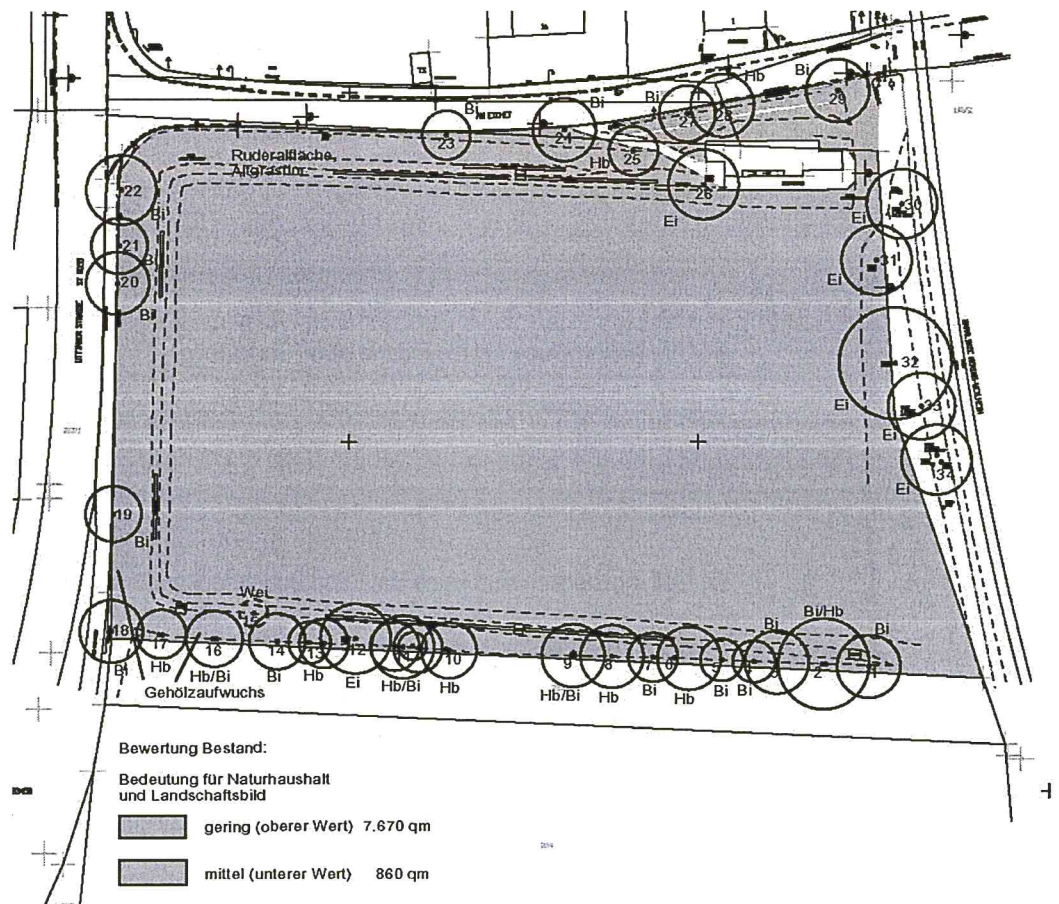
(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein!)

2.8 Gesamtbewertung nach Leitfaden

In der Zusammenführung der Bewertungen der einzelnen Schutzgüter ergibt sich insgesamt folgende Bewertung:

Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche
artenarme Wiese, junge Altgrasfluren* Boden anthropogen verändert, ehemals Nährstoffeinträge durch Nutzung, kleinklimatisch wenig wirksam, strukturarm	gering	7.670 qm
Gehölzbestand, Altgras-/ Ruderalfluren Boden anthropogen überprägt, Bedeutung als Ortseingrünung	mittel	860 qm
		gesamt: 8.530 qm

* darin werden die unteren Bereiche der Böschungen, das Umfeld des Gebäudes und ebenen Anschlußbereiche des Spielfeldes einbezogen, die bis vor ein paar Jahren ebenfalls intensiv genutzt und gemäht wurden.



3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung des Status quo auszugehen.

Bei Durchführung der Planung sieht das Bauungskonzept 6 einzelstehende Wohngebäude vor, die locker auf der Fläche verteilt sind. Eine darunterliegende Tiefgarage nimmt den Großteil des Baugrundstückes ein. Das Niveau der umgebenden Flächen wird etwa an die ursprüngliche Höhenlage des natürlichen Geländes angeglichen. An der Oberfläche sind neben den fußläufigen Erschließungsflächen der Gebäude einige Besucherstellplätze vorgesehen. Der gesamte Fahrverkehr wird ansonsten über die große Tiefgarage abgewickelt.

Die großflächige Bebauung des Grundstückes kann demnach zum Großteil wieder begrünt werden kann. Die festgesetzten Überdeckungshöhen ermöglichen die Bepflanzung mit Bäumen.

Durch die Bebauung einschließlich der notwendigen Erschließung kommt es zu folgenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch Versiegelung werden vorhandene Lebensräume für Tiere und Pflanzen, sowie der Bodenaufbau zerstört. Der Baumbestand wird stark reduziert. Die als unbedingt erhaltenswert eingestufte Bäume können jedoch weitgehend erhalten werden. Aus Sicht des Artenschutzes zieht der Eingriff keine Verschlechterung des guten Erhaltungszustandes der dort vorkommenden Vogelarten nach sich (siehe hierzu auch Punkt 6.1). Andere schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Durch die Begrünung der Tiefgarage werden zugleich neue Lebensräume geschaffen und klimatische Nachteile von Versiegelung vermieden.

Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird reduziert, direkte Eingriffe in das Grundwasser durch die Baumaßnahme selber sind nicht zu erwarten, allerdings kann bei ei-

nem stärkeren Anstieg des Grundwasserstandes die Tiefgarage tangiert werden, so daß in diesem Fall eine Wasserhaltung notwendig sein wird.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden im Wesentlichen durch Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung) hervorgerufen. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima (Klein- und Lokalklima), Ortsbild und Mensch ausgelöst.

4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Vermeidbare Beeinträchtigungen auf Naturhaushalt und Orts-/ Landschaftsbild sollen durch folgende Festsetzungen ausgeschlossen und minimiert werden:

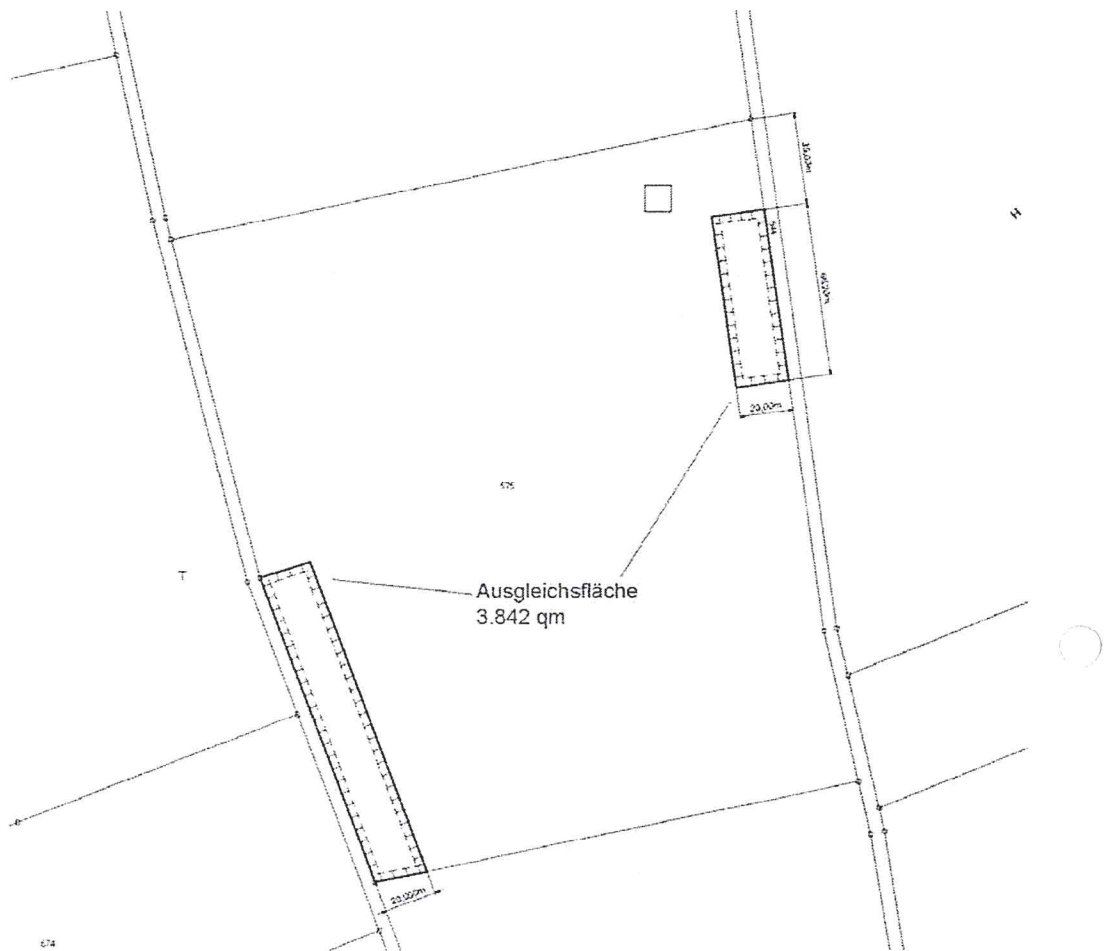
- Unbedingt erhaltenswerter Baumbestand kann weitgehend erhalten werden, der Baumbestand im Süden, der auch die Funktion der Ortsrandeingrünung erfüllen würde, soll zur besseren Besonnung der Wohngebäude jedoch im Wesentlichen entfallen.
- Begrünung der Tiefgarage (Minimierung von Oberflächenbefestigung, Wiederherstellung von Lebensräumen)
- Teilweise Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser (Rückhaltung auf dem Grundstück, Überlauf in gemeindlichen Regenwasserkanal).

Für den nicht vermeidbaren Eingriff ist ein ökologischer Ausgleich zu schaffen. Unter Berücksichtigung der Tiefgarage ist eine Überbauung des Grundstückes bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig, damit handelt es sich um einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Allerdings ist durch die Begrünung der Tiefgarage eine deutliche Minimierung des Eingriffes möglich. Die anderen genannten Minimierungsmaßnahmen sind in geringem Maße ebenfalls zu berücksichtigen.

Für die Kompensationsfaktoren ergibt sich aufgrund der Minimierungsmaßnahmen jeweils eine Einstufung in den mittleren Bereich der vorgeschlagenen Werte.

	Eingriffsschwere: Versiegelungs- und Nutzungsgrad hoch (Typ A)	Ausgleichsflächen- bedarf
Bestand Kategorie I oberer Wert (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	7.670 qm x 0,4 =	3.068 qm
Bestand Kategorie II unterer Wert (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	860 qm x 0,9 =	774 qm
Gesamt		3.842 qm

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 575, Gemarkung Schondorf, durch Entwicklung eines Feldgehölzes. Die Fläche ist im Eigentum des Wasserzweckverbandes und unterliegt bisher einer landwirtschaftlichen Ackernutzung. Es werden zwei lineare Abschnitte entlang der beiden vorbeiführenden Wege zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit extensiv gepflegten Gras-Kraut-Säumen ausgewiesen. Die Aufteilung in zwei Teilstücke und die Anordnung auf dem Grundstück resultiert aus dem Landschaftsbild, attraktive Blickbeziehungen sollen nicht gestört werden, eine Riegelwirkung wird vermieden.



Die Bepflanzung ist mit folgenden Gehölzarten vorgesehen: Stieleiche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Schlehe, Kreuzdorn. Der Baumanteil soll ca. 4% betragen, damit eine lockere Kulisse entsteht. Das Pflanzraster muß 1,5 x 1,5m betragen.

Beidseits der Gehölzpflanzung ist ein Gras-Kraut-Saum in der Breite von ca. 4m zu entwickeln, der nur alle 2-3 Jahre gemäht werden soll. Aufgrund der bisherigen Ackernutzung ist eine Ansaat mit einer Samenmischung aus gebietsheimischem (autochthonem) Saatgut empfehlenswert.

5. PRÜFUNG VON PLANUNGSAKTIVEN

Mehrere Planungsalternativen waren in der Vergangenheit untersucht worden. Nach der Ablehnung einer Teilnutzung des Gebietes für einen Einkaufsmarkt durch einen Bürgerentscheid war ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt worden. Die vorliegende Planung setzt einen Entwurf aus diesem Verfahren baurechtlich um.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist für die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Arten die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen der §§ 42 und 62 BNatSchG zu untersuchen.

Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten.

Damit bezieht sich die weitere Prüfung auf die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.

Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes ist im Geltungsbereich vom Vorkommen siedlungsnaher Vogelarten auszugehen. Durch Beseitigen des Großteils der Gehölze im Baubereich werden wahrscheinlich vorhandene Brutstätten der vorkommenden Vogelarten verloren gehen. Für diese verbreiteten Arten ist insgesamt ein guter Erhaltungszustand festzustellen. Der Verlust einzelner Nester wirkt sich nicht auf den Erhaltungszustand der betroffenen Populationen aus. Allerdings stellt die Zerstörung von Brutstätten generell einen Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG dar, dem insofern begegnet werden kann, als eine Rodung nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zugelassen wird. Der Verlust vorhandener Brutstätten kann so gut durch Ausweichen auf andere/ neue Brutstätten ausgeglichen werden. Eine Abweichung von dieser Frist ist nur mit Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Störungen während der Bauphase für den verbleibenden Baumbestand und dessen Vogelbestand sind zu erwarten, aber als nicht nachhaltig einzuschätzen.

Nachdem der derzeitige gute Erhaltungszustand der betroffenen Vogelarten im Naturraum nicht verschlechtert wird, und durch zeitliche Festlegung der notwendigen Rodungen auf das Winterhalbjahr keine unmittelbaren Eingriffe in den Artenbestand zu erwarten sind, kann eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen bezüglich des Artenschutzes festgestellt werden.

6.2 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).

Aufgrund der engen Benachbarung von Bebauung und zu erhaltendem Baumbestand ist eine nachteilige Beeinflussung des Baumbestandes durch die Nutzung denkbar. Eine Kontrolle des zu erhaltenden Baumbestandes sollte in Abständen von 4-5 Jahren durchgeführt werden.

6.3 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung regelt die Bebauung auf dem Areal des ehemaligen Sportplatzes am südlichen Ortsrand von Schondorf. Hierfür ist bereits im Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorgesehen. Das Baukonzept mit Abwicklung des ruhenden Verkehrs über eine Tiefgarage ermöglicht einen hohen Grünflächenanteil im Gebiet. Die unbedingt erhaltenswerten Bäume können weitgehend erhalten werden und sollen im Gebäudeumfeld und entlang der Uttinger Straße durch Neupflanzungen ergänzt werden. Der Ausgleich für den nicht vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 575, Gemarkung Schondorf, durch Entwicklung eines Feldgehölzes. Die Fläche ist im Eigentum des Wasserzweckverbandes, die Nutzung als Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.