

**UMWELTBERICHT Flächennutzungsplan Aying 16. Änderung
"Am Schmiedberg"
Gemeinde Aying
Plangebiet östlicher Ortsrand Aying
Gemarkung Peiß,
Flurnr. 555, Teilfl. 689**

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

- Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 4 Einzelhäusern mit Wohnnutzung oder sonstiger Nutzung gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) geschaffen werden.
- Durch die eng gefasste Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit der südlich davon weiterhin bestehen bleibende Grünfläche, soll eine klare Abgrenzung zwischen Außenbereich (§ 35 BauGB) und Innenbereich (§ 34 BauGB) sichergestellt werden.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im konkreten Fall vor allem wegen der ortsbildprägenden Ortsrandlage die Vorgaben aus Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und Rahmenplanung zur Ortsentwicklung berücksichtigt.

- Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989 ist der Planbereich, westlich der Straße "Am Schmiedberg" als Grünfläche dargestellt. Weiterhin wurde in diesem Flächennutzungsplan, südlich dieses Plangebiets für das Landschaftsbild schützenswerter Baumbestand (westlich der Straße "Am Schmiedberg") dargestellt.
- Im Landschaftsplan der Gemeinde Aying vom Juli 2001 ist der "Alte Ortsteil" von Aying mit der südöstlich angrenzenden und innerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung liegenden, von Bebauung freizuhaltenden Fläche, dargestellt.
- In der Rahmenplanung zur Ortsentwicklung vom Feb. 2001 ist eine Erweiterung der Bebauung in geringem Umfang dargestellt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus versickerungsfähigem Kiesmaterial (Münchner Schotterebene). Innerhalb des Plangebietes, westlich der Straße "Am Schmiedberg" fällt das Gelände leicht ab, außerhalb des Plangebietes, östlich der Straße steigt das Gelände mit einer Neigung von ca. 16 % an.

(Endmoränenhügel, zum Inn-/ Chiemsee-Hügelland zugehörig)

Auswirkungen: Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung, als Grünfläche, erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Erweiterung, um Bauflächen für 4 Einzelhäuser und deren Erschließung in geringem Umfang. Es entstehen durch die Wohnnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Ergebnis: Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

Jedoch kann es bei Starkregenereignissen (100-jähriges Regenereignis) zu wild abfließendem Oberflächenwasser von der östlichen Hangseite her kommen. Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 40 m unter Gelände.

Auswirkungen: Zum Schutz der westlich vorhandenen sowie der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs vor Oberflächen- bzw. abfließendem Hangwasser bei Starkregenereignissen soll in der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans 21 "Am Schmiedberg" ein Regenauffangbecken vorgesehen werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen wird versickert. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die hohe Überdeckung des Grundwassers ausgeschlossen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Beschreibung: Die Erweiterung des bestehenden Ortsrandes um 4 Einzelhäuser bewirkt keine für das Klima bzw. die Luft relevante Veränderung.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT PFLANZEN

Beschreibung: Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Es ist auch kein Baum- oder Strauchbestand vorhanden.

Der Flächennutzungsplan weist auf eine ortsbildprägende Baumreihe südlich des Plangebietes, entlang des Weges hin. Diese Baumreihe soll durch Festsetzung im Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes fortgeführt werden.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT TIERE

Beschreibung: In einer saP-Vorprüfung durch das Büro LUZ Landschaftsarchitekten vom 13.06.2009 wurde festgestellt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Arten im Plangebiet vorkommen, für die eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung angezeigt wäre.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Beschreibung: Die zu bebauende Fläche hat aufgrund ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM-/ GERUCHSIMMISSIONEN)

Beschreibung: südlich und östlich des Plangebiets werden landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Im weiteren Umfeld südlich und westlich des Planbereichs befinden sich landwirtschaftliche Betriebe (keine Tierhaltung).

Auswirkung: Hierdurch können Immissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub auf das Plangebiet einwirken.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung: Der östlich gelegene Endmoränenhügel befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird nicht bebaut. Südöstlich des Plangebietes besteht der freie Blick auf die ortsbildprägende Kirche "St. Andreas".

Auswirkungen: Durch die Anordnung der Baukörper im Bebauungsplan soll der Blick auf die Kirche nicht zusätzlich zur bereits vorhandenen Bebauung eingeschränkt werden.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung: nicht vorhanden

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Gefahr durch wild abfließendes Hangwasser für die bestehende Bebauung bliebe bestehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Im künftigen Bebauungsplan wird die Grundfläche der Bauräume für die Einzelhäuser begrenzt.

SCHUTZGUT WASSER

Im künftigen Bebauungsplan wird auf die schadhlose Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen.

Zum Schutz der westlich vorhandenen sowie der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs vor Oberflächen- bzw. abfließendem Hangwasser bei Starkregenereignissen ist ein Regenauffangbecken vorgesehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Maßnahmen zur verträglichen orts- und landschaftstypischen Einbindung der Wohngebäude werden im künftigen Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung mit heimischen Gehölzen getroffen. Die Baukörper sollen so angeordnet werden, dass der Blick auf die ortsbildprägende Kirche nicht zusätzlich zur bereits vorhandenen Bebauung eingeschränkt wird.

4.2 Ausgleich

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Notwendigkeit eines Ausgleichsbedarfs ermittelt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der vorgesehene Standort stellt die einzige verträgliche Erweiterungsmöglichkeit im östlichen Ortsbereich dar. Die Lage des Planbereichs erfüllt die folgenden Eignungskriterien und eignet sich daher besonders:

- flächenschonende Erweiterung der bestehenden Erschließung
- Erweiterungsmöglichkeit der Wohnbebauung ohne einer Ausdehnung des Ortsrandes über die bestehende Umgebungsbebauung hinaus.

6. Beschreibung d. verwendeten Methodik u. Hinweise auf Schwierigkeiten u. Kenntnislücken

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs anhand des Bayerischen Leitfadens wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurde der Landschaftsplan, die Rahmenplanung zur Ortsentwicklung und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aying verwendet. Als Beurteilungsgrundlage für das Schutzgut Tiere diente die saP-Vorprüfung durch das Büro LUZ Landschaftsarchitekten.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm/Geruch)	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Aying, den 20.04.2010

PAUL SPRINGER
DIPLOM- (FA) ARCHITEKT
PEISSERSTRASSE 10
85633 Aying
Manuel Springer
TELEFON 0 80 95 / 4 58
TELEFAX 0 80 95 / 23 40