

**GEMEINDE RAMERBERG**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**UMWELTBERICHT**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN "EICH - WEST"  
UND TEILAUFBHEBUNG BEBAUUNGSPLAN "EICH"**

**UND IM ABSCHICHTUNGSVERFAHREN  
FÜR DIE 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf:	07.04.2015
Entwurf:	07.07.2015
redaktionell ergänzt:	03.11.2015
Entwurf:	14.12.2015
redaktionell ergänzt:	07.06.2016

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

## **1.0. Einleitung**

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.

Der Umweltbericht behandelt nur diejenigen Ziele und Maßnahmen der Bebauungsplanung, von denen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Dabei ist nicht relevant, welcher Art, positiv oder negativ, die Auswirkungen sein werden.

### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Wie in der Begründung dargelegt, sollen durch das neue Allgemeine Wohngebiet dringend benötigte Bauflächen insbesondere auch für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist ebenfalls in der Begründung bzw. im Planteil ersichtlich.

### **1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

Bei der Planung des neuen Baugebiets wurden wegen der dörflichen Ortsrandlage übergeordnete Planungen, wie das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan Südostoberbayern, der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramerberg sowie seine Änderung für die Planungsfläche - die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes - und neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (BauGB, BNatSchG, BauNVO) insbesondere die Vorgaben aus dem Landschaftsplan berücksichtigt.

## 2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### 2.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche. Aufgrund dieser Nutzung ist keine Artenausstattung zu erwarten, die ökologisch bedeutsam wäre.

#### Auswirkungen

*Baubedingt:* Durch die Bauarbeiten werden Tierarten, die sich gelegentlich in der Ackerfläche aufhalten, vergrämt. Feldhase, Fuchs etc. werden durch die Unruhe der Arbeiten gestört bzw. ihres Habitats beraubt.

*Anlage- und Betriebsbedingt:* Durch die Umnutzung des Ackers in ein Allgemeines Wohngebiet wird die derzeitige Nutzung verändert. Auch Flächen, die nicht mit Gebäuden bebaut oder als Verkehrsflächen oder private Bewegungsflächen versiegelt werden, bleiben nicht als Ackerfläche erhalten, sondern werden in öffentliche oder private Grünflächen umgestaltet.

Die neue Nutzung als Wohngebiet verändert die Zusammensetzung der auftretenden Tier- und Pflanzenarten. Menschenscheue Arten wie Feldhase etc. werden sich im bebauten Gebiet nicht mehr finden, jedoch wird durch die Anpflanzung der Gehölze wieder neuer Lebensraum z.B. für Vögel geschaffen. Durch die gleichzeitige Anlage der Streuobstwiese und der Blumenwiese im Anschluss an das Baugebiet als Ausgleichsfläche werden neue Habitats angeboten, die von zahlreichen Arten (z.B. auch Schmetterlinge etc.) genutzt werden können.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte gemäß den Vorgaben des Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*.

#### Ergebnis

Insgesamt betrachtet sind aufgrund der derzeitigen Nutzung der Eingriffsfläche und ihrer Bewertung als Fläche von niedriger ökologischer Bedeutung und der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer geringen GRZ ( $\leq 0,35$ ) Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

## 2.2. Schutzgut Boden

### Beschreibung

In der Übersichtsbodenkarte des GeoFachdatenAtlas wird der anstehende Boden als *vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)* beschrieben.

Laut *Wikipedia* weisen Braunerden aus Lockergesteinen wie z.B. Geschiebelehm meist eine mittlere Basensättigung und eine mittlere bis hohe nutzbare Feldkapazität auf und werden oft ackerbaulich genutzt. Die nutzbare Feldkapazität ist die Wassergehaltsdifferenz zwischen der maximalen Haftwassermenge (Feldkapazität) und dem permanenten Welkepunkt. Eine mittlere bis hohe nutzbare Feldkapazität bedeutet also relativ viel pflanzenverfügbares Wasser, d.h. eine gleichmäßige Wasserversorgung der auf dem Boden wachsenden Pflanzen. Diese Wasserspeicherkapazität im einem für die Pflanzen erreichbaren Bodenhorizont und zugleich die Eigenschaft, dass dabei keine Staueffekte auftreten, macht die Braunerde zu einem für die landwirtschaftliche Nutzung wertvollen ertragreichen Boden.

Zugleich bedeutet dies, dass der Boden über ein hohes Retentionsvermögen verfügt, so dass bei Niederschlagsereignissen das Wasser gut gespeichert werden kann und somit Hochwasserspitzen gedämpft werden.

Die potentielle natürliche Vegetation im Eingriffsraum wäre der Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblatlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald (M6cT).

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist auf das mögliche Vorkommen geogen erhöhter Stoffgehalte (Arsen) hin. Um sicherzustellen, dass geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelasteten Böden verlagert wird, darf Bodenaushub aus dem Baugebiet nur nach erfolgter Beprobung und nachgewiesener Schadstofffreiheit abtransportiert werden.

### Auswirkungen

*Baubedingt:* Es werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

*Anlagebedingt:* Neben den natürlichen Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum insbesondere für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen sorgt der Boden für den Schutz des Grundwassers aufgrund seiner Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften. Durch den Bau von Gebäuden ( $GRZ \leq 0,35$ ), Straßen, Wege und Zufahrten werden ca. ein Drittel der Fläche dauerhaft versiegelt. Als Vermei-

dungsmaßnahme wurde die Begrenzung der maximal überbaubaren Grundfläche (je Bauparzelle ersichtlich im Planteil) mit eingeplant. Als weitere Vermeidungsmaßnahme wurde die Versickerungsmulde auf der angrenzenden Ausgleichsfläche angelegt. Hier wird das im Neubaugebiet gesammelte Regenwasser versickert und rückgehalten. Begrenzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen verhindern unnötige, bodenschädigende Erdbewegungen und umfangreiche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen stellen sicher, dass speziell das Filter- und Puffervermögen des Bodens möglichst wenig eingeschränkt wird (siehe auch Kapitel 4.1.).

*Betriebsbedingt:* Durch die Nutzung Allgemeines Wohngebiet entstehen keine nennenswerten betriebsbedingte Belastungen für das Schutzgut Boden.

### Ergebnis

Für dieses Schutzgut sind aufgrund des geplanten Versiegelungsgrads und der Ausgangssituation Umweltauswirkungen nur von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## **2.3. Schutzgut Wasser**

### Beschreibung

Weder im Planungsgebiet selbst noch im weiteren Umfeld, das beeinflusst werden könnte, sind Oberflächengewässer vorhanden. Eine zügige und tiefgründige Versickerung von Niederschlagswasser wird durch den hier anstehenden relativ bindigen Boden erschwert. Aus diesem Grund wurde bereits in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim von einem Fachbüro ein umfangreiches Entwässerungskonzept erstellt.

### Auswirkungen

*Baubedingt:* Es ist zu prüfen, inwieweit bei Bauarbeiten das Grundwasser betroffen sein wird. Einträge in das Grundwasser sind zu vermeiden.

*Anlagebedingt:* Durch die dauerhafte Versiegelung von ca. einem Drittel der Eingriffsfläche wird die Versickerungsfläche von Niederschlagswasser erheblich reduziert. Damit es nicht zu Stauwirkungen kommt, wurde als Vermeidungsmaßnahme das Sammeln des Regenwassers und die Einleitung über Rohrleitungen in die eigens dafür geschaffene Versickerungsmulde und Rückhaltebecken mit eingeplant.

*Betriebsbedingt:* Durch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind für das Schutzgut Wasser keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser ist aufgrund der fehlenden Oberflächengewässer und der Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Grundwassers nur von einer geringen Erheblichkeit in Bezug auf Umweltauswirkungen auszugehen.

## **2.4. Schutzgut Klima / Luft**

#### Beschreibung

Die Ortschaft Eich ist ein kleines Dorf mit bisher etwa 25 Anwesen. Als kleine Ortschaft, die inmitten von Äckern und Wiesen liegt, verfügt sie über hinreichend Frischluftzufuhr. Durch die lockere Bebauung mit landwirtschaftlichen Anwesen (landwirtschaftliche Nutzung jedoch aufgegeben) und Wohnhäusern entstehen auch keine kleinklimatischen Staueffekte oder Störungen des Luftaustausches.

#### Auswirkungen

*Baubedingt:* Durch die Abgase der Baumaschinen sind geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Diese sind jedoch in einem überschaubaren Ausmaß und auf die Bauzeit begrenzt.

*Betriebsbedingt:* Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet lässt keine negativen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Klima/Luft ist bei Durchführung der Planung von Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit auszugehen.

## **2.5. Schutzgut Landschaft**

#### Beschreibung

Die Ortschaft Eich besteht derzeit über ca. 25 Anwesen, sowohl ehemalige Bauernhöfe wie auch reine Wohnhäuser. Sie liegt zwischen Wiesen und Äckern im leicht hügeligen Gelände. Die Kreisstraße RO43 verläuft im Abstand von ca. 50-100 m nörd-

lich, die RO34 östlich des Dorfes im direkten Anschluss. Die umgebende Landschaft ist von bäuerlicher Landwirtschaft geprägt. Wiesen und Maisäcker bestimmen das Landschaftsbild. Die nächstgelegenen Wälder liegen 200-300 m entfernt in östlicher und westlicher Richtung. Zwischen den Feldern gibt es weder Einzelbäume noch Hecken.

#### Auswirkungen

*Baubedingt:* Umweltauswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt.

*Anlagebedingt:* Durch den Neubau von weiteren 22 Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften wird der Baubestand in Eich fast verdoppelt. Es findet hiermit eine Verschiebung vom Bauerndorf zum Wohndorf statt. Großräumig gesehen hat dies kaum Auswirkungen, zumal die überbaubare Fläche und die Grünordnung vorgegeben sind.

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft bewirkt die Durchführung der Planung trotz ihres Umfangs nur Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit.

### **2.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Es werden keine Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler unterbrochen.

### **2.7. Schutzgut Mensch**

#### Beschreibung

Für den Menschen bedeutet der derzeitige Bestand vor allem Produktionsfläche. Als Fläche für die Naherholung ist der Bereich nicht geeignet, da die Nutzung als Ackerfläche dies kaum ermöglicht.

### Auswirkungen

*Baubedingt:* Die umfangreichen Bauarbeiten bei der Durchführung der Planung bedeuten durchaus eine Störung bei den bisherigen Bewohnern. Diese Störungen sind jedoch auf die Dauer der Bauzeit begrenzt.

*Anlagebedingt:* Die Umsetzung der Planung bedeutet mehr Wohnraum und kommt somit dem Mensch zugute. Die gleichzeitige Reduzierung von Ackerfläche bedeutet keine Einschränkung bei der Naherholung, zumal durch die Anlage der Ausgleichsflächen Naherholungsraum geschaffen wird.

*Betriebsbedingt:* keine Auswirkungen

### Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bei der Umsetzung der Planung sind langfristig nur von geringer Erheblichkeit.

## **3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Falle einer Nichtdurchführung würde der Eingriffsraum weiterhin Ackerfläche bleiben. Eine Bebauungsplanung für Einfamilien- und Doppelhäuser würde dann an anderer Stelle durchgeführt werden, da in der Gemeinde der Bedarf entsprechend gegeben ist.



#### **4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

##### **4.1. Vermeidung und Verringerung**

###### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope, die durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen geschützt werden müssen. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebiets ist die Pflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen geplant.

###### Schutzgut Boden und Wasser

Mit der Sammlung des Regenwassers und seiner Versickerung in der angrenzend angelegten Versickerungs- und Rückhaltegrube wird vermieden, dass aufgrund sich stauender bzw. nicht ausreichend schnell versickernder Niederschläge Probleme entstehen.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, so dass die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens weitgehend erhalten bleiben.

Zum Schutz des Bodens wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine geringe überbaubare Grundfläche festgeschrieben. Eine Überschreitung um bis zu 80 % für Garagen, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen sowie Terrassen ist zwar zulässig, doch auch bei Ausreizung der möglichen Versiegelungsflächen wäre somit die überbaubare Grundfläche immer noch als gering zu betrachten.

Zur Vermeidung erheblicher Erdbewegungen und Änderung der natürlichen Geländeform sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur beschränkt zulässig.

Umfangreiche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen stellen sicher, dass speziell das Filter- und Puffervermögen des Bodens möglichst wenig eingeschränkt wird.

###### Schutzgut Landschaft

Am westlichen Rand des Baugebiets wurde zwischen der Eingriffsfläche und der Ausgleichsfläche „Extensive Streuobstwiese“ sowie am nördlichen Ende des Eingriffsbereichs ein fünf Meter breiter Streifen als Gestaltungsfläche festgesetzt. Diese Gestaltungsfläche gehört zu den einzelnen Bauparzellen und beinhaltet jeweils die Pflanzung eines Obstbaumes. Diese Maßnahme verbessert die Ortsrandeingrünung.

## **4.2. Ausgleich**

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Er wurde von der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern, München, im Jahr 2007 unter dem Titel: „Der Umweltbericht in der Praxis“ herausgegeben. Die Ausgleichsflächen wurden entsprechend dieses Leitfadens ermittelt und festgesetzt. Sie befinden sich im direkten Anschluss an die Eingriffsfläche.

## **5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Erschließungskonzepte sowie eine andere Aufteilung der Bauparzellen bzw. deren Belegung mit Einfamilien- und Doppelhäusern überprüft. Da die Umweltauswirkungen vergleichbar waren, wurde schließlich dem vorliegenden Plan der Vorzug gegeben.

## **6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Bewertung des Bestands und die Ausgleichsflächenermittlung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu Grunde gelegt. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden eigene Datenerhebungen durch Augenscheinnahme vor Ort sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf Fachplanungen des Ingenieurbüros ROPLAN.

## **7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung nötig.

**8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

**Zusammenfassende Erklärung**

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde ein Bereich am westlichen Ortsrand von Eich gewählt, bei dem keine wertvollen Lebensräume betroffen sind. Durch eine intensive Durchgrünung, das Sammeln des Niederschlagswassers und seine Einleitung in eine eigens angelegte Versickerungsmulde werden Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Ramerberg,

Rosenheim, 07.06.2016



G. Gäch  
 Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH