

BEBAUUNGSPLAN NR. 104 SCHULSTRASSE IM BEREICH DER FL. NRN. 37/2 UND 39, GEMARKUNG TRAUBING

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Fassung vom: 24.01.2023
Geändert am : 25.04.2023



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Tutzing durch



Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	1
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	1
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	4
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	4
3.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	6
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	6
5.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	8
6.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	8
7.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	8
7.1	Verfahren und Methodik	8
7.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	8
8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	8
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	8

Anlagen

Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 600

Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 600

1. Einleitung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auf der Flurnummer 37/2, Gemarkung Traubing in der Gemeinde Tutzing die Errichtung eines Wohnhauses ermöglicht werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,30 ha.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Auf dem Flurstück 39, Gemarkung Traubing, befindet sich unmittelbar an der Schulstraße ein Wohngebäude. Darüber hinaus liegen südlich anschließend, durch eine bereits vorhandene Zufahrt erschlossen, 2 Wirtschafts-/Nebengebäude. Auf dem benachbarten Flurstück 37/2, Gemarkung Traubing, welches ebenfalls durch die vorhandene Zufahrt erschlossen ist, soll nun ein Wohngebäude errichtet werden. Zu diesem Zweck wurde vom Architekturbüro Hörner ein Bebauungsplan erstellt, der auch die bereits vorhandene Bebauung und die Erschließung umfasst und Grundlage für die Durchführung der Umweltprüfung ist.

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

Die vorliegende Planung dient der Schaffung von Wohnraum für die nachwachsende Bevölkerung. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tutzing stellt den Planbereich als Dorfgebiet dar. Für den Geltungsbereich liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes. Es liegen keine Flächen im Geltungsbereich, die den Kriterien der amtlichen Biotopkartierung entsprechen. Denkmalgeschützte Gebäude bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich und in der Nachbarschaft nicht bekannt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Karte 1)

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Auf der Basis eines Luftbildes, einer Vermessung des



Grundstückes mit Erfassung des Baumbestandes und einer Bodenreferenzkartierung, durchgeführt am 13.07.2022, ist der Bestand, wie folgt, anzusprechen: Der für die Planung relevante

südliche Teil des Geltungsbereiches ist vegetationskundlich als häufig geschnittene artenarme Rasenfläche (typischer Schnitttrassen im Garten, vgl. Fotos oben) anzusprechen. In die Rasenfläche sind die in der Karte 1 dargestellten Bäume eingestreut:

Baum Nr. (vgl. Karte 1)	Art	Stammdurchmesser	Bemerkung
1	Roskastanie	60 cm	Baumerhalt im B-Plan festgesetzt
2	Hasel	mehrstämmig	
3	Blaufichte	35 cm	
4	Blaufichte	45 cm	Geteilte Krone
5	Fichte	40 cm	
6	Eiche	15 cm	Baumerhalt im B-Plan festgesetzt
7	Esche	55 cm	Stamm auf dem Nachbargrundstück außerhalb des Geltungsbereiches, ggf. Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase
8	Weide	45 cm	Der Baum kann nicht erhalten werden 
9	Obstbaum	60 cm	Stamm auf dem Nachbargrundstück außerhalb des Geltungsbereiches
10 (Bäume mit Standort am Graben innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes)	Esche	90	 Beide Eschen (vgl. Fotos linke Seite) sind wenig vital bis absterbend (Eschentriebsterben). Der Bestand an Bäumen (Nr. 10) ist nicht von der Baumaßnahme betroffen und als Grünfläche im B-Plan festgesetzt (Erhalt).
	Esche	55	
	Fichte	20	
	Fichte	25	
	Fichte	40	
	Fichte	60	
	Fichte	30	
	Ahorn	45	
	Fichte	70	

Die grün hinterlegten Bäume erfahren im Zuge der Projektrealisierung keine Beeinträchtigung. Die mit **grüner Schrift** bezeichneten Bäume sind im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Die mit **roter Schrift** markierte Weide muss bei Realisierung des Vorhabens gefällt werden. Die sonstigen aufgeführten Bäume müssen nicht zwingend entfernt werden. Da es sich aber um nicht markante Bäume, sondern um Fichten bzw. fremdländische Blaufichten handelt, sind sie nicht als zu erhalten festgesetzt.

Bewertung: Während dem artenarmen Grünland im Umfeld der Gebäude eine geringe Bedeutung (Kategorie I) zukommt, sind die gehölzbestandenen Flächen, sofern es sich nicht um standortfremde Blaufichten handelt, mit einer mittleren Bedeutung für das betrachtete Schutzgut zu bewerten (Kategorie II).

Boden und Geologie:

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1: 25.000 ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch die Bodeneinheit 30a „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin) geprägt.

Bewertung: Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kommt den fruchtbaren Böden unter Dauerbewuchs eine mittlere Bedeutung zu (Kategorie II).

Wasser:

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Ein weitgehend verkrauteter und an den Böschungen mit Bäumen bestandener Graben liegt südlich, außerhalb des Planbereiches. In dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich sind an der vorhandenen Vegetation keine Anzeichen der Vernässung bzw. für hoch anstehendes Grundwasser zu erkennen.

Bewertung: Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu (Kategorie II).

Klima und Luft:

Den gepflegten Rasenflächen kommt eine untergeordnete Bedeutung für das lokale Klima zu. Eine besondere Bedeutung für den Luftaustausch kommt dem in Ortsrandlage gelegenen Gebiet nicht zu. Bäumen kommt eine gewisse Funktion für die Frischluftfunktion zu.

Bewertung: Der Planbereich hat eine allgemeine Funktion für das Lokalklima (Kategorie I).

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Der Planbereich ist als kurzrasige Gartenfläche genutzt. Strukturierende Elemente, wie Baum- und Strauchbestand sind in den Planbereich eingestreut. Die südlich und westlich gelegene Bundesstraße 2 ist im Planbereich deutlich wahrnehmbar (Vorbelastung).

Bewertung: Der durch die Planung beanspruchten Rasenflächen kommt unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung eine geringe Bedeutung für das betrachtete Schutzgut Landschaftsbild zu (Kategorie I). Heimische Baumarten sind als strukturierende Elemente mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild zu bewerten.

Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Schutzgut	Bedeutung für Natur und Landschaft		
	Versiegelte Flächen	Baumbestand am Graben, heimische Laubbäume	Kurzrasige Gartenflächen, nicht standortgerechte, fremdländische Gehölze
Pflanzen und Tiere	Ohne	Mittel	Gering
Boden	Ohne	Mittel	Mittel
Wasser	Ohne	Mittel	Mittel
Klima/Luft	Ohne	Gering	Gering
Landschaftsbild/ Erholung	Ohne	Mittel	Gering

Schutzgut	Bedeutung für Natur und Landschaft		
	Versiegelte Flächen	Baumbestand am Graben, heimische Laubbäume	Kurzrasige Gartenflächen, nicht standortgerechte, fremdländische Gehölze
Gesamtbeurteilung	Ohne	Mittel	Gering

In der Gesamtbetrachtung kommt dem Änderungsbereich überwiegend eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Alleine die Baumreihe am Graben sowie die Laubbäume im Planbereich sind mit einer mittleren Bedeutung für Natur und Landschaft zu werten.

Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine Kultur und Sachgüter bekannt. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich mit der Adresse „Schulstraße 1“ das folgende Baudenkmal: D-1-88-141-86 Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Mittertennbau mit Satteldach, Wohnteil im Obergeschoss Block- und Ständerbau, 1725-30 (dendro.dat.), Dachtragwerk und Umbauten im Wohnteil und Wirtschaftsteil 1862 (dendro.dat.). Das Baudenkmal ist von der Planung nicht betroffen. Da sich das Plangebiet zudem im historischen Ortskern Traubing liegt, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mensch:

Der Planbereich grenzt an eine bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche, die zur Erschließung dient, an. In Bezug auf Schallemissionen ist die Nähe zur Bundesstraße 2, die im Planbereich deutlich wahrnehmbar ist, relevant.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Der Geltungsbereich wird, da keine GRZ festgesetzt ist, als Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) gewertet. Dementsprechend ergeben sich für den in Karte 2 dargestellten Bereich Beeinträchtigungsintensitäten vom Typ A I.

Die bereits überbauten Flächen sind als eingriffsneutral zu werten.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○
Boden	2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung	○	●	○

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●	○
Klima/Luft	2.3.4	Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion	○	●	○
Landschaftsbild/ Erholung	2.3.5	Errichtung von Gebäuden .- Veränderung des Landschaftsbildes	○	●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	○	○	○
Mensch	2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	○	○
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.8	keine Wechselwirkungen	○	○	○

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung können innerhalb der festgesetzten Baugrenze für das Wohngebäude und für eine Garage¹ insgesamt 234 m² Fläche überbaut werden. Weitere Flächen können durch z. B. Zuwegungen und andere Nebenanlagen beansprucht werden. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte, artenarme Rasenflächen. Eine Weide auf der Ostseite des geplanten Gebäudes kann nicht erhalten werden und muss der Bebauung weichen. Weitere Laubbäume werden als zu erhalten festgesetzt.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Mit der Überbauung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden einher. Während mit der Überbauung durch Hauptgebäude ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einhergeht, erfolgt in Bereichen, welche z. B. als Zufahrten umgenutzt werden, eine Minderung der Funktionsausprägung.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Mit der ermöglichten Bodenversiegelung und der Umnutzung der Rasenflächen geht ein erhöhter Abfluss des Regenwassers und eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher. Indem das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist, ist die Auswirkung auf das Schutzgut gering einzustufen.

¹ Annahme: Garage in der Größe 6m x 7m.

2.3.4 Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion (anlagebedingt)

Mit dem Verlust von bislang vegetationsbestandener Fläche geht deren Bedeutung für die Kaltluft- (-> Grünland) verloren. Dagegen wird durch die Pflanzung von Gehölzen ein Beitrag zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation geleistet. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima unerheblich.

2.3.5 Errichtung von Gebäuden – Veränderung des Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden, die durch die Maßnahmen zur Grünordnung gemindert werden. Die bestehende Gehölzreihe im Süden, die erhalten wird, bildet weiterhin eine naturnahe Ortsrandeingrünung. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild gering.

2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen

Im Geltungsbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Mit der geplanten Bebauung sind keine Beeinträchtigungen für Boden- bzw. Baudenkmäler verbunden.

2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (baubedingt)

Mit der Bebauung werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind.

2.3.8 Wechselwirkungen

Es sind keine weiteren erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Gleichfalls kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten betroffen sind, da die beanspruchte Rasenfläche keine Bedeutung als faunistischer Lebensraum aufweist. Gleichfalls weist die zu rodende Weide keine Höhlen auf. Insofern löst die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus, wenn die Fällung der Weide im Winterhalbjahr erfolgt.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind. In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

- Weitergehender Schutz des Baumbestandes (Ausnahme: Weide),
- Maßnahmen zum Schutz von Bäume auf Nachbargrundstücken während der Realisierung gemäß DIN 18920,
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (quantitative Pflanzgebote auf dem Grundstück),
- Nutzung von Bereichen mit ausschließlich geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Schutzgut Boden und Wasser

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
- vgl. Maßnahmen zur Durchgrünung.
Schutzgut Klima / Luft
- vgl. Maßnahmen zu Durchgrünung.
Schutzgut Landschaftsbild
- Erweiterung erfolgt in Bereichen, die gärtnerische als Kurzrasen genutzt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im Umfeld befinden sich keine Spazier- und Wanderwege (keine Nutzung durch Dritte/Erholungssuchende).
Grünordnerische Maßnahmen
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, berücksichtigt. Insbesondere die Standortwahl (artenarmer Rasen) und der Schutz des Baumbestandes sind im Sinne der Vermeidung zu werten.

Trotz der oben angeführten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind. Gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich aus der Eingriffsfläche (vgl. Karte Nr. 2) eine naturschutzrechtliche Ausgleichsforderung von 300 m² Ausgleichsfläche.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 (vgl. Karte 2 und Festsetzung im Bebauungsplan, Fläche: 300 m²):

Auf dem Flurstück Nr. 39, Gemarkung Traubing soll der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgen.

Zielsetzung:

Als Ausgleich für die durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soll die Nutzung des bislang intensiv genutzten Rasens extensiviert werden. Zudem sollen 4 Obstbäume gepflanzt werden, was im Umfeld des ländlich geprägten Ortsteiles Traubing einer landschaftstypischen Ortsrandeingrünung entspricht.

Durchzuführende Maßnahmen:

- Extensivierung der Grünlandnutzung durch Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- Reduzierung der Mahd auf 2 Schnitte mit Abfuhr des Mähgutes,
- Pflanzung von mindestens 4 Obstbäumen (regionale Sorten, Hoch- oder Halbstamm).

Hinweis: die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme geht davon aus, dass die beiden Blaufichten entfernt werden.

Flächensicherung:

Die Ausgleichsmaßnahme ist durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines Planungs- und Abstimmungsprozesses, in welchem alternative Möglichkeiten nicht sinnvoll bzw. möglich sind.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem aktuellen Zustand erhalten bleiben (vgl. Bestandsbeschreibung).

7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

7.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die vorhandenen Kenntnisse reichen für die im Rahmen der Umweltprüfung zu vollziehenden Beurteilungen aus.

8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Prognoseunsicherheiten bestehen nicht.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde Tutzing das Ziel, auf dem Flurstück 37/2, Gemarkung Traubing, welches durch die vorhandene Zufahrt bereits erschlossen ist, den Bau eines Wohngebäudes zu ermöglichen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der Flächenverbrauch auf dem aktuell als Gartengrund (Rasen) zu werten. Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen

des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes (artenarme Rasenfläche, 1 Weide) sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 300 m² ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes durch Anlage einer Streuobstwiese, welche dort neben ökologischen Aspekten auch als charakteristische Ortsrandeingrünung im ländlich geprägten Raum wirkt.



Umweltbericht

Karte 1: Bestand und Bewertung

1. Bestand

- Schnitthecke (Laubgehölz)
- kurzrasige, häufig geschnittene Gartenflächen
- Zufahrt (Plattenbelag)
- Zuahrt (Schotterweg)
- Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Holzlagerflächen
- Graben (außerhalb des Planbereiches)
- Baumbestand mit Nummer (Beschreibung vgl. Umweltbericht)
- Ausdehnung der Kronen der am Graben stehenden Bäume
- Eingemessener Standort der Bäume (Stamm)

2. Bewertung gemäß Leitfaden

Kat. I Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaft

Kat. II Gebiete mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft

3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer,)

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 104 "Schulstraße im Bereich der Fl.Nrn 37/2 und 39, Gemarkung Traunbing"

Gemeinde Tutzing
- Bauamt -

Kirchenstraße 9
82327 Tutzing

Tel. 08158 / 2502 - 0
Fax 08158 / 2502 - 48
www.tutzing.de

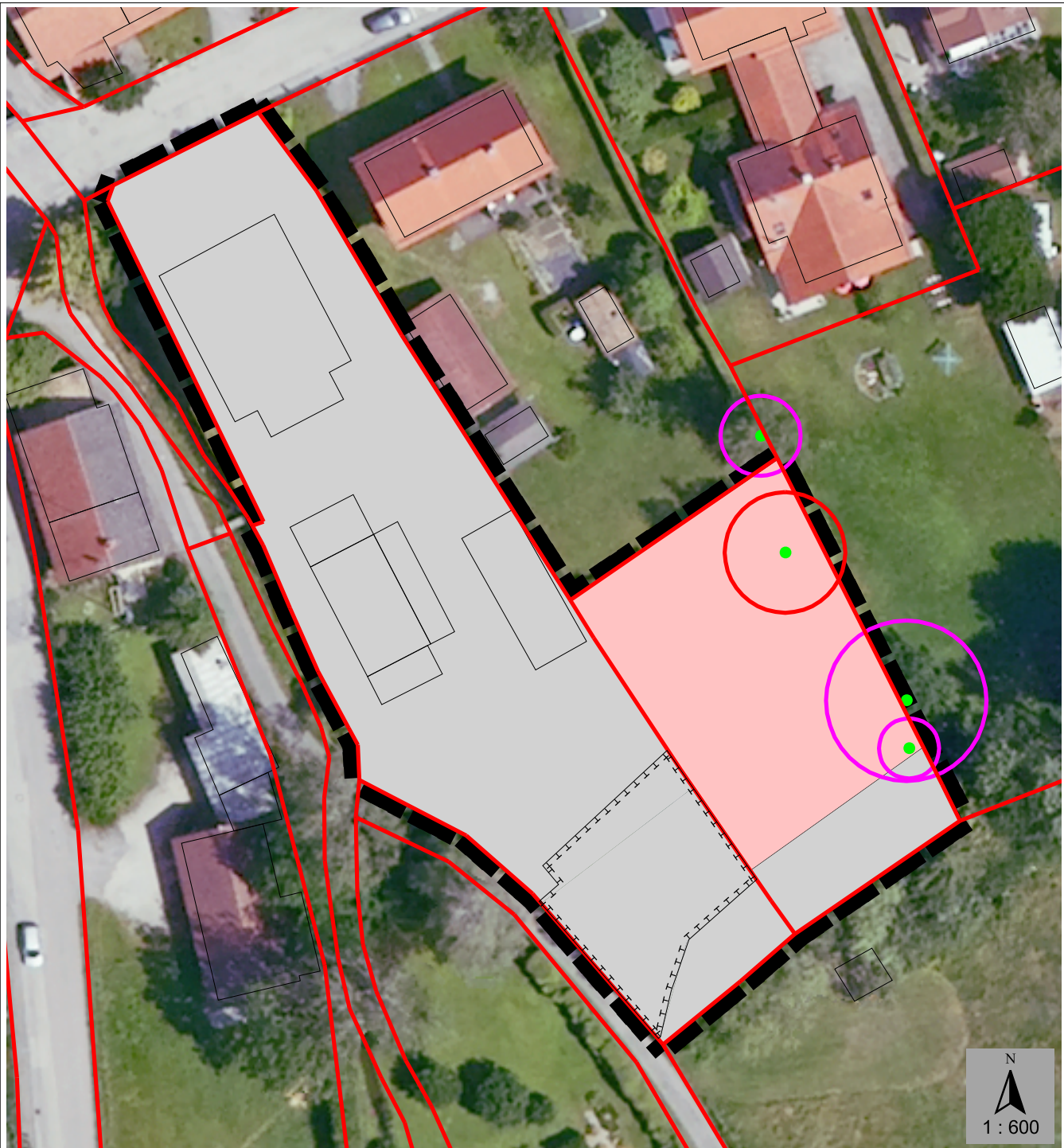


U-Plan
Büro für Umweltberatung und
angewandte Landschaftsplanung GbR

Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925540
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de





Umweltbericht

Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität

1. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

-  Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 (Teilweise stehen die Bäume auf Nachbargrund)

2. Einstufung der Beeinträchtigungsintensität

-  Beeinträchtigungsintensität A I (Fläche $743 \text{ m}^2 \times 0,3 = 223 \text{ m}^2$) (Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

-  + Verlust einer Weide, Stammdurchmesser 45 cm
Erforderlicher Ausgleich: 300 m²

-  Eingriffsneutrale Fläche (ohne Beeinträchtigung)

3. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer)
-  Ausgleich: Streuobstwiese, Fläche 300 m²

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 104 "Schulstraße im Bereich der Fl.Nrn 37/2 und 39, Gemarkung Traunbing"

Gemeinde Tutzing
- Bauamt -

Kirchenstraße 9
82327 Tutzing

Tel. 08158 / 2502 - 0
Fax 08158 / 2502 - 48
www.tutzing.de



U-Plan
Büro für Umweltberatung und
angewandte Landschaftsplanung GbR

Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925540
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de

