

Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Gewerbe und Wohnen an der Uneringer Straße“

Gemarkung Oberalting-Seefeld

U M W E L T B E R I C H T

Hier: Zusammenfassung

- VORENTWURF -

vom 19.01.2023



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Zusammenfassung

Die Gemeinde Seefeld plant die Entwicklung eines Neubauprojektes mit Wohn- und nichtstörenden Gewerbenutzungen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Sicherung der kommunalen Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Gemeinderat hat daher am 15.02.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbe und Wohnen an der Uneringer Straße“ beschlossen. Auf dem Planungsgebiet besteht im nördlichen Teil eine, mit einigen kleinen Nebengebäuden bestandene, naturnahe Obstwiese, die als Schafweide und zum Teil als Lagerfläche für den Gewerbehof an der Stampfgasse genutzt wird. Auf dem südlichen Grundstücksteil befindet sich die befestigte Zufahrts- und Anliefersituation für das Bestandsgewerbe sowie freie Lagerflächen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Nachfolgend erfolgt eine Zusammenfassung der wichtigsten naturschutzfachlichen Belange:

Mensch

Zur Beurteilung der schalltechnischen Belange wurden schalltechnische Untersuchungen (ACCON GmbH, Stand 12/2022) durchgeführt in der die aus dem Betrieb der Handwerker-/Gewerbehofnutzung anfallenden Schallemissionen ermittelt und die Auswirkungen auf die angrenzende schützenswerte Wohnbebauung prognostiziert werden. Danach können an allen betrachteten Immissionsorten die einzuhaltenden Immissionsrichtwertanteile und somit auch die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten bzw. teilweise auch deutlich unterschritten werden. Die schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren noch ergänzt.

Tiere und Pflanzen

Für das Bauleitplanverfahren wurde eine Real- und Biotopnutzungskartierung gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung durchgeführt (NRT, 2022). Die Ergebnisse sind im Bestandsplan im Anhang dieser Unterlage aufgeführt. Der Geltungsbereich betrifft keine rechtskräftigen Schutzgebiete nach BNatSchG. Ebenso liegen keine amtlich kartierten Biotop der Flachlandbiotopkartierung vor. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgte zudem eine faunistische Habitatanalyse mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (NRT, 2022). Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind danach keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann derzeit nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Zur Klärung werden daher weitere Kartierdurchgänge empfohlen. Ggf. sind für zu erwartenden Flächenverluste artspezifische Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld der lokalen Population umzusetzen.

Boden

Durch Versiegelung und Überbauung kommt es zum Verlust bzw. zur Veränderung der Böden. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen (Blasy + Mader GmbH, 2018) wurden Bodenproben entnommen und auf Bodenverunreinigungen überprüft. Es konnten keinerlei Belastungen nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Nutzung als Gerberei kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass an nicht überprüften Stellen des ehemaligen Betriebsgeländes dennoch punktuelle Verunreinigungen vorhanden sind. Im Zuge der Vorhabenumsetzungen sind daher für Auffüllungen und andere schadstoffverdäch-

tige Böden bei den Erdarbeiten ggf. weitere Untersuchungen durchzuführen. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wird der jeweilige Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg festgelegt.

Fläche

Flächen mit einer besonderen Freiraumfunktion wie landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen. Das Vorhaben steht im Einklang mit raumordnerischen Vorgaben zur Innenentwicklung.

Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen konnten bei zwei von acht Bohrungen zwischen 3,1 m und 4,0 m unter GOK lokale Schichtwässer angetroffen werden. Es handelt sich hierbei nicht um ein zusammenhängendes Grundwasservorkommen, sondern um lokale Schichtwässer, welche sich örtlich auf wasserundurchlässigen Böden stauen.

Klima/ Luft

Für das Vorhaben wird im weiteren Verfahren ein Energiekonzept erstellt.

Aus lokalklimatischer Sicht gehen kleinflächig Kaltluftentstehungsflächen verloren. Eingriffe in bestehende Gehölzbestände werden bestmöglich vermieden bzw. durch Neupflanzungen kompensiert.

Landschaftsbild

Im Zuge der Überplanung kommt es zu einer Umgestaltung der Landschaft. Landschaftsbildprägende Bestandsbäume an der Uneringer Straße können erhalten werden.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

Eingriff/ Ausgleich

Die methodische Vorgehensweise erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021). Die Eingriffsermittlung sowie die Konkretisierung von Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Seefeld,

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Bestandsplan