

- Gegenstand:** **Bebauungsplan „Mühlfeld“
mit integriertem Grünordnungsplan**
- Auftraggeber:** **Gemeinde Prem
Schulweg 8
86984 Prem**
- Tel.: 08862/8350
Fax: 08862/6470**
- vertreten durch:
Herrn Erster Bürgermeister Herbert Sieber**
- Auftragnehmer:** **Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 0 83 41 / 93 64 –0
Fax.: 0 83 41 / 93 64 – 28
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de**
- Bearbeiter:**
Dipl.-Ing. Hubert Brand
- Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
LandschaftsEntwicklung & FreiraumGestaltung
87600 Kaufbeuren, Lindenstr. 13 A
T.: 0 83 41/416 97 F.: 0 83 41 / 414 35
frank-krieger@t-online.de**

Gemeinde Prem



Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mühlfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN



MÜHLEGG & WEISKOPF GmbH
Beratende Ingenieure

Mühltalweg 9
87640 Biessenhofen
Telefon 0 83 41 / 9 36 40
Telefax 0 83 41 / 93 64 28

Info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	5
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	6
2.1	Schutzgut Boden.....	6
2.2	Schutzgut Wasser.....	7
2.3	Schutzgut Klima/Luft.....	7
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität).....	8
2.5	Landschaftsbild.....	9
2.6	Schutzgut Mensch	10
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	11
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	11
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	12
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	12
4.2	Ausgleich.....	12
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
6.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
8.	Zusammenfassung	16

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Das geplante Wohnbaugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Prem und umfasst ca. 1,1 ha Fläche. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und der Bereitstellung von günstigem Bauland für junge Familien. Das gemeindliche Angebot an kurzfristig zur Verfügung stehenden Baugrundstücken ist erschöpft (z. B. auch innerörtliche Bauplätze und Baulücken).

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den örtlichen Gegebenheiten sowie der umgebenden Bebauung und gewährleisten zudem eine ausreichende Durchgrünung.

Die im Folgenden aufgeführten Kriterien für die Siedlungsentwicklung und die Grünordnung decken sich auch mit den Zielen des gemeindlichen Landschaftsplans:

- Bauliche Weiterentwicklung des Ortes in südlicher Richtung, u.a. zur Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage
- Schonung der landschaftlich empfindlichen Bereiche vor weiterer Siedlungsentwicklung
- Eingliederung der Neubaugebiete in das Landschaftsbild durch Ortsrandeingrünung
- Schaffung von Grünverbindungen von der Siedlung in die freie Landschaft zur Förderung der Biotopvernetzung und für die Erhöhung der Erholungsqualität
- Beachtung von grünordnerischen Maßnahmen wie Minimierung von Flächenversiegelung, Verwendung einheimischer Pflanzenarten bei der öffentlichen und privaten Grünflächengestaltung

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

1.2.1 Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- BauGB § 1a, Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Abs. 3: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Abs. 4: FFH- und SPA-Gebiete (Verträglichkeitsprüfung, im vorliegenden Fall nicht relevant)
- BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts (Umweltprüfungspflicht)
- BauGB § 2a: der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Bebauungsplanes
- BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde
- UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben: der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- BNatSchG. § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BayNatSchG. Art. 6, 6 a und 6 b: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BBodSchG. § 1 (§ 1a, Abs. 2: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zu Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Prem ist nach Änderungen seit 1988 wirksam. Die Fläche des vorliegenden Bebauungs-/Grünordnungsplans ist dort als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Gemeinde hat daher die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Ein Landschaftsplan wurde 2002 erstellt.

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

Das unmittelbar dem Ammergebirge vorgelagerte Gemeindegebiet Prem wird naturräumlich als Teil der „Lechauen und Leitenhänge“ sowie des „Steingadener Morängengebietes“ betrachtet.

2.1 Schutzgut Boden

a) Beschreibung

Das Gelände des Geltungsbereichs fällt mit einer leichten Neigung von ca. 3 % bzw. ca. 5 % nach Nordwesten hin ab.

Der Untergrund besteht hauptsächlich aus Braunerde auf postglazialen Schottern (Lechterasse). Oberflächenwasser kann versickert werden.

Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Die Böden sind entsprechend nährstoffreich und verdichtet.

b) Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden und der Erschließungsstraße werden Flächen dauerhaft versiegelt. Betriebsbedingte Belastungen entstehen durch die Wohnnutzung nahezu nicht. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört vor allem die Begrenzung der versiegelten Flächen.

c) Ergebnis

Aufgrund der Versiegelungsmaßnahmen sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, die jedoch wegen der geringen GRZ und der Bestrebungen, Flächenversiegelung zu vermeiden, mit geringer Erheblichkeit zu bewerten sind.

2.2 Schutzgut Wasser

a) Beschreibung

Innerhalb des Untersuchungsgebiets (Abstand zum Baugebiet ca. 50m) fließt der Premer Mühlbach mit trapezartigem künstlichem Querschnitt nach Norden. Eine Hochwassergefährdung des Baugebietes kann bei einem HQ100 ausgeschlossen werden. Das im Landschaftsplan dargestellte Überschwemmungsgebiet wurde durch die ehemalige Dammlage der Kreisstraße WM 8 verursacht, da Oberflächenwasser, das von den östlich gelegenen Hanglagen in Richtung des Lech strömte, nicht über den Straßendamm abfließen konnte. In den letzten Jahren wurde die Höhenlage der Kreisstraße sukzessive dem bestehenden Gelände angepasst und zur Ableitung des Oberflächenwassers in den Premer Mühlbach wurden fünf Durchlässe (3 x DN1000; 2 x DN 400) eingebaut.

b) Auswirkungen

Die Versiegelung von Flächen im Rahmen der Bebauung und der Erschließungsstraße bedeutet zunächst eine entsprechende Verringerung der versickerungsfähigen Flächen. Durch entsprechende Maßnahmen zur Einschränkung eingriffsbedingter Beeinträchtigungen wie Reduzierung zusätzlicher versiegelter Flächen werden die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermindert.

c) Ergebnis

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird wegen der bestehenden geologischen Bedingungen als gering eingestuft.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

a) Beschreibung

Das Gemeindegebiet liegt großklimatisch betrachtet im Klimabezirk Schwäbisch-Oberbayrisches Alpenvorland, das charakterisiert ist durch feuchte Sommer und trockene Winter. Die mittlere Niederschlagssumme im Jahr liegt bei 1300 mm bis 1500 mm.

Die Jahresdurchschnittslufttemperatur beträgt ca. 7° C; die Dauer der frostfreien Periode beträgt 180 – 190 Tage.

Die Hauptwindrichtung kommt aus nordwestlichen Richtungen. Die durchschnittliche Windgeschwindigkeit pro Jahr liegt bei ca. 1,8 – 3,0 m/s.

Bestimmend für das Lokalklima und die Lufthygiene von Prem und insbesondere für das Untersuchungsgebiet sind die Waldgebiete auf den östlich gelegenen Drumeinfeldern in ihrer Funktion als Frischluftproduzent mit Sauerstoffproduktion und Luftreinigungsfunktion durch Staubfilterung. Diese sauerstoffangereicherte Frischluft wird über die offenen Grünlandflächen, in denen im Nacht-Tag-Rhythmus durch vegetationsbedingte Abkühlungsprozesse Kaltluft produziert wird, dem Siedlungsgebiet zugeführt und die verbrauchte Luft in den bebauten Gebieten ausgetauscht.

Da das geplante Baugebiet im Süden der bestehenden Ortsbebauung angrenzt und insgesamt verhältnismäßig kleinflächig ist, besitzt das Gebiet keine besonders herausragende Funktion für die Frischluftproduktion. Da das Gebiet in einem Kaltluft-sammelbecken liegt, ist eine eventuelle Funktion als Kaltluftabflussbahn eher gebremst. Die Frischluftzufuhr in das Siedlungsgebiet kommt über die Hangleite aus süd-östlicher Richtung. Eine besondere klimahygienische Funktion mit Siedlungsbezug besteht nicht.

b) Auswirkungen

Da das Untersuchungsgebiet südlich an die Ortslage angrenzt und sozusagen im „Windschatten“ Richtung Osten keine weitere Bebauung existiert, besitzt die zu untersuchende Fläche keine siedlungsrelevante Klimafunktion im Rahmen eines Frischluftaustauschs.

c) Ergebnis

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind die Auswirkungen als gering zu bewerten.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

a) Beschreibung

Die Vegetation des geplanten Baugebiets besteht ausschließlich aus Intensivgrünland mit entsprechend artenarmen Gesellschaften des intensiv genutzten Wirtschaftsgrünlands. Weder auf der Fläche selbst noch in direkt angrenzenden Bereichen sind schützenswerte Biotopbestände oder sonstige wertvolle Pflanzen- und Tierarten und Lebensgemeinschaften bekannt.

Im Geltungsbereich selbst sind keine schützenswerte Biotopbestände oder sonstige wertvolle Pflanzen- und Tierarten und Lebensgemeinschaften vorhanden. Das Planungsgebiet liegt weder im direkten Umgriff noch im weiteren Wirkraum von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutz-(SPA-)Gebieten. Somit werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt. Die Biotopflächen sowie die FFH-Gebiete des Premer Mühlbachs und des Lechs liegen jenseits der Kreisstraße und somit ausreichend weit vom Bebauungsgebiet entfernt. Die Kreisstraße wirkt als starke Vernetzungsbarriere. Der Hangleite östlich des Bearbeitungsraums kommt gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan die Bedeutung einer nord-süd-ausgerichteten Verbundachse von Trockenlebensräumen zu. Diese Funktion wird nicht beeinträchtigt.

Spezielle artenschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie bekannt.

Es liegt auch keine Betroffenheit von Lebensraumtypen nach Anhang II FFH-RL vor.

Somit ist eine Prüfung nach §§ 39 und 44 BNatSchG nicht erforderlich.

b) Auswirkungen

Aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Es reduziert sich zwar der Lebensraum der freien Kulturlandschaft, deren Wertigkeit jedoch stark eingeschränkt ist aufgrund der sehr geringen Artenausstattung und der Randlage zu bestehenden Bebauung. Die Ortsrandeingrünungsmaßnahmen am südlichen Ortsrand mit einheimischen Gehölzen gewährleisten einen optischen und ökologischen Übergang in die freie Landschaft. Zudem wird die Ortseingangssituation von Süd-Westen her landschaftsvisuell aufgewertet. Für die nördlich gelegenen Biotopflächen und FFH-Gebiete am Mühlbach und Lech entstehen keine Beeinträchtigungen.

c) Ergebnis

Die Beeinträchtigungsintensität für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume ist als gering einzustufen.

2.5 Landschaftsbild

a) Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet schließt sich südlich an bestehende Dorf- und Mischbebauung an. Die freie landschaftliche Beziehung nach Westen zur Lechaue bleibt unberührt.

Das Gelände steigt leicht nach Osten hin an. Auf der derzeitigen Intensiv-Grünlandfläche fehlen landschaftsgliedernde Strukturelemente. Die Niederterasse des ursprünglichen Lechtals erstreckt sich in süd-nördlicher Richtung.

Das Planungsgebiet liegt am süd-westlichen Ortseingang an der Kreisstraße und bildet nach Süd-Westen den Ortsrand. Die Kreisstraße bildet eine Barriere zum Premer Mühlbach und zur Lechaue und ist eine landschaftsvisuelle Vorbelastung.

b) Auswirkungen

Die Gestaltung des Ortseingangs und die Abgrenzung zur Kreisstraße werden durch gehölzreiches, straßenraumprägendes öffentliches Straßenbegleitgrün gewährleistet. Nach Süden hin bildet ein Grüngürtel mit Baum- und Strauchgruppen die Ortsrandeingrünung und den Übergang zur freien Landschaft.

c) Ergebnis

Aufgrund der relativ strukturarmen Vorbedingungen einerseits sowie der Erhöhung der Orientierungsfunktion, der räumlichen Gliederungsfunktion und der landschaftlichen Attraktivität andererseits lässt sich die Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild als gering einstufen.

2.6 Schutzgut Mensch

a) Beschreibung

Das Gebiet südlich des Ortsrandes besitzt die durchschnittliche Erholungsqualität einer Intensivgrünland geprägten Landschaft.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße WM 21 und ist somit von Verkehrsgläuschen betroffen. Für das Jahr 2025 wird eine tägliche Verkehrsstärke von 3.200 Kfz / 24 h erwartet. Bei einem Lkw-Anteil von tags 6,9 % und nachts 9,7 % und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ergibt sich ein Emissionspegel von 57,6 dB(A) tags bzw. 49,8 dB(A) nachts.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen werden die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" (Ausgabe Mai 1987) herangezogen. Die Orientierungswerte betragen für Allgemeine Wohngebiete (WA) 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der bebaubaren Grundstücksflächen bezogen werden. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

b) Auswirkungen

Am Tag beträgt die Überschreitung vor den Fenstern höchstens 2 dB(A), bei Außenwohnbereichen (Terrasse, Balkon) höchstens 5 dB(A). Insbesondere zur Nachtzeit ist mit einer Überschreitung des Orientierungswerts um bis zu 4 dB(A) zu rechnen. Bei ungehinderter Schallausbreitung im Plangebiet werden die Orientierungswerte ab einem Abstand von etwa 40 m tags bzw. 50 m nachts zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße WM 21 eingehalten. Daher sind die Parzellen 1, 2, 7 und 8 potenziell von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen.

Bestehende oder potenzielle Fuß- und Radwegeverbindungen werden durch das geplante Baugebiet nicht berührt. Die fußläufige Erreichbarkeit der südlich angrenzenden freien Landschaft wird nicht eingeschränkt. Die Ausstattung mit wohnungsnahem Grün zur Deckung des Versorgungsgrads für das geplante Wohnbaugebiet ist gegeben.

Vom geplanten Wohnbaugebiet ausgehend sind keine erheblichen Lärmbelastungen für nördlich angrenzenden bestehenden Nutzungen zu erwarten.

c) Ergebnis

Durch die Eigenabschirmung der zukünftigen Gebäude können die Orientierungswerte je nach Ausrichtung auch in diesem Bereich eingehalten werden. Daher wurde auf den Parzellen 1, 2, 7 und 8 die Orientierung der Wohn- und Schlafräume nach Südwesten, Südosten oder Nordosten festgesetzt.

Damit nachts bei geschlossenen Fenstern neben einer angemessenen Ruhe auch ausreichend Frischluftzufuhr sicher gestellt werden kann, wurden für Schlafräume auf den Grundstücken 1 und 7 Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Auf den Parzellen 1 und 7 kann jedoch auch mit dieser Maßnahme die Einhaltung der Orientierungswerte nicht vollständig sicher gestellt werden.

Daher wird auf den Parzellen 1 und 7 die Firstrichtung zwingend parallel zur Kr WM 21 festgesetzt damit die nicht vernünftig abzuschirmenden hohen Giebelseiten (I+D) nicht direkt zur Kreisstraße weisen und zum Schutz der EG-Bereiche und des Freiraumes werden Garagen und sonstige Nebengebäude dem Haupthaus so vorgelagert, dass sich dadurch ein etwas größerer Abstand zur WM 21 und eine möglichst große Eigenabschirmung für die Wohnbereiche ergibt.

Die Belange der Bewohner von Prem insgesamt und der Nachbarn des geplanten Baugebiets im Speziellen sind hinsichtlich bestehender Wohn- und Erholungsnutzung und daraus abzuleitender Ansprüche nicht beeinträchtigt. Für die Ansprüche der künftigen Anwohner des geplanten Wohngebiets sind hinsichtlich Gesundheit, Wohlbefinden und Erholung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

a) Beschreibung

Innerhalb des geplanten Baugebiets sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

b) Auswirkungen

Da keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich existieren, sind keine Auswirkungen zu prognostizieren.

c) Ergebnis

Im Gebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern untereinander bestehen keine negativen Wechselwirkungen. Zwischen den drei Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild und Mensch besteht ein positiver Synergieeffekt für den Aspekt der Grünstrukturen. Sie bieten wildlebenden Pflanzen und Tieren neuen Lebensraum, erhöhen den landschaftsvisuellen Erlebniswert sowie die Erholungsqualität und bieten Sicht- und in begrenztem Maße auch Geruchs- und Lärm-schutz.

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

Für den Fall eines Verzichts auf die Durchführung der geplanten Baumaßnahme wäre mit dem Erhalt des derzeitigen Zustands, d.h. Beibehaltung der landwirtschaftlichen Intensiv-Nutzung, zu rechnen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ist der Tabelle „Zusammenfassung“ zu entnehmen.

4.2 Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend dem Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Die Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist insgesamt als „gering“ (Kategorie I) zu bewerten. Die Eingriffsintensität, d.h. der Versiegelungsgrad bzw. die Nutzungsintensität sind bei einer GRZ von 0,30 als niedrig einzustufen.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise	
0 Planungsvoraussetzungen	
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt mit differenzierter Bearbeitung nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG.	Ja
1 Vorhabenstyp	
1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).	Ja
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ beträgt nicht mehr als 0,3.	Ja
2 Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; nicht betroffen werden Flächen höherer Bedeutung wie	Ja

<ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (gem. Leitfaden) • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG. • Gesetzl. geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen <p>Die Biotopflächen sowie die FFH-Gebiete des Premer Mühlbachs und des Lechs liegen jenseits der Kreisstraße und somit ausreichend weit vom Bebauungsgebiet entfernt. Die Funktion der Trockenlebensraum-Verbindungsachse entlang der östlich verlaufenden Hangleite wird nicht beeinträchtigt.</p>	
<p>2.2 Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung eines 6 m breiten Gehölzgürtels zur Ortsrandeingrünung in südwestlicher Richtung mit 2 m breitem Krautsaum nach Süden (schriftliche Einigung mit Grundstücksnachbar). Es sind heimische Arten und autochtones Pflanzgut zu verwenden. - gebietsinterne Durchgrünung mit heimischen Laubbäumen und Obstbäumen (pro 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder 1 Obstbaum) - Verwendung heimischer Arten in der Vorgartenbepflanzung, Verzicht auf Nadelgehölze - Pflanzung eines dichten Gehölzes in der öffentlichen Grünfläche entlang der Kreisstraße - geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung, ohne den Vorfluter zu belasten 	<p>Ja</p>
<p>3 Schutzgut Boden</p>	
<p>3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt; nicht überbaute Flächen von Wohngrundstücken sind, soweit nicht als Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.</p>	<p>Ja</p>
<p>3.2 Der anfallende Oberboden ist sachgerecht zwischen zu lagern und soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden.</p>	<p>Ja</p>
<p>3.3 Die Breite des asphaltierten Fahrdamms der gebietsinternen Erschließungsstraße wird auf 4,50 m begrenzt, die befahrbaren Seitenstreifen werden in versickerungsfähigem Schotterrasen ausgeführt.</p>	<p>Ja</p>
<p>4 Schutzgut Wasser</p>	

<p>4.1 Der Flurabstand zum Grundwasser ist knapp vorhanden, d.h. die Baukörper werden im Normalfall nicht ins Grundwasser eindringen. Lediglich nach Dauerregen und bei Hochwasser kann der Grundwasserflurabstand bis 1 m unter Geländeoberkante steigen. Dann sind besondere Anforderungen an die Statik (Auftrieb), Bauwerksausführung (wasserdichte Wanne etc.) und Auftriebsicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z. B. Heizöltank) zu beachten.</p>	<p>Ja</p>
<p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. Das im Landschaftsplan dargestellte Überschwemmungsgebiet ist nicht mehr aktuell.</p>	<p>Ja</p>
<p>4.3 Die Fließrichtung möglicher Grundwasserfließströme wird durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Ja</p>
<p>4.4 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen: Unverschmutztes Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal und Rückhaltebecken gedrosselt dem nahegelegenen Vorfluter (Mühlbach) zugeführt.</p>	<p>Ja</p>
<p>5 Schutzgut Luft Klima</p>	
<p>5.1 durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt. Das Planungsgebiet liegt ebenso wie das angrenzende bestehende Baugebiet in einem Kaltluftsammlbecken. Eine besondere klimahygienische Funktion mit Siedlungsbezug besteht nicht.</p>	<p>Ja</p>
<p>6 Schutzgut Landschaft</p>	
<p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p>	<p>Ja</p>
<p>6.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden nicht tangiert.</p>	<p>Ja</p>
<p>6.3 Die landschaftstypische Einbindung in die Umgebung und die ortstypische Gestaltung ist gegeben - durch die Schaffung eines 6 m breiten Gehölzgürtels zur Ortsrandeingrünung in süd-westlicher Richtung mit 2 m breitem Krautsaum (schriftliche Einigung mit Grundstücksnachbar) nach Süden. Es sind heimische Arten und autochtones Pflanzgut - durch die Gehölzanordnung in Gruppierungen zur Vermeidung einer wand-</p>	<p>Ja</p>

<p>artigen, geometrischen Wirkung</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch die Betonung der Ortseingangssituation mit der Pflanzung eines dichten Gehölzes in der öffentlichen Grünfläche entlang der Kreisstraße - durch die Verwendung von heimischen Gehölzarten in den Vorgärten und den Verzicht auf die Verwendung von Nadelgehölzen 	
--	--

Die Fragen der oben ausgefüllten „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ (gem. Abs. 3.1 des genannten Leitfadens) sind alle mit „Ja“ zu beantworten.

Aufgrund der geringen Nutzungsintensität, der geeigneten eingriffsvermeidenden und -minimierenden Maßnahmen sowie des grünordnerischen Konzeptes ist kein weiterer Ausgleichsbedarf erforderlich. Die erforderliche ökologische Kompensation wird im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen erbracht. Die Umsetzung der ökologisch wirksamen und gestalterischen Maßnahmen werden auf der öffentlichen Grünfläche sofort nach Satzungsbeschluss umgesetzt, die Pflanzmaßnahmen in den privaten Grünflächen sukzessive entsprechend der Bauplatzvergabe. Das Baugebiet wird schrittweise von Westen nach Osten entwickelt werden.

Flächenbilanz:

Gesamtumfang des Geltungsbereichs: 1,07 ha

Fläche ohne Eingriffrelevanz (Ortsrandeingrünung auf ursprüngl. Grünland): - 0,14 ha

Eingriffsrelevante Fläche: 0,93 ha

Wesentliche Ziele des Landschaftsplans zur landschaftsökologischen und Siedlungsentwicklung werden berücksichtigt bzw. dienen als planerische Grundlage. Folgende grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung tragen zur Erhaltung, teilweise zur Verbesserung landschaftsvisueller und landschaftsökologischer Funktionen bei:

- Ortsrandeingrünung im Süden
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten
- Eingrünung der Erschließungsstraße
- Geringhaltung des Versiegelungsgrades
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Verzicht auf Betonsockel bei der Errichtung von Einfriedungen

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Während der Aufstellung des Vorentwurfes wurden zwei Varianten hinsichtlich der Straßenführung und der Parzellenaufteilung im Gemeinderat diskutiert. Die Lage des Baugebietes konnte nur auf den in Anspruch genommenen Flurstücken liegen, da der Eigentümer Grundfläche zur Verfügung stellt.

6 Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurden neben Luftbildauswertungen und Ortsbegehung der Landschaftsplan sowie der Flächennutzungsplan verwendet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Von der dreistufigen Bewertungsskala

- geringe Erheblichkeit
- mäßige Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

kommt im Untersuchungsfall nur die erste Bewertungsstufe vor.

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden („Bauen im Einklang mit der Natur“) verwendet.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gem. § 4 c BauGB ist die Gemeinde zur Überwachung insbesondere der unvorhergesehenen Auswirkungen verpflichtet. Hierzu soll zwei Jahre nach Fertigstellung der möglichen Baumaßnahmen eine Begehung durch die Gemeinde durchgeführt werden.

Unerwartet können evtl. negative Folgen auftreten, wenn keine ausreichende Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit des Regenwasserkanals und des Vorfluters alle 5 Jahre und nach Starkregenfällen zu kontrollieren, die in der Staulage der Alpen besonders in den Sommermonaten auftreten. Dadurch können eventuelle Schäden für die Grundstückseigentümer vermieden werden.

8 Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf für die einheimische Bevölkerung decken soll, wurde ein ortnaher Bereich am südlichen Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Es werden zahlreiche differenzierte Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen getroffen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Vorhabensbedingte negative Auswirkungen	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verminderung	Erheblichkeit
<u>Boden</u> Kiesterrasse, landwirtschaftlich genutzter, nährstoffreicher Oberboden	Flächenversiegelung	- Begrenzung der versiegelten Flächen - Reduzierung des gesamten Baugebiets	gering
<u>Oberflächengewässer</u> Premer Mühlbach	keine	keine	gering

<u>Grundwasser</u> ausreichender Grundwasserflurabstand	Versiegelung versickerungsfähiger Böden	- Geringhaltung d. Versiegelungsintensität - gezielte Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung	gering
<u>Klima / Luft</u> Hohe Niederschläge, Hauptwindrichtung aus westl. Richt. keine siedlungsrelevante	Versiegelung von Grünlandflächen		gering

Klimafunktion			
<p><u>Tiere und Pflanzen</u></p> <p>Keine Biotope / geschützte Arten vorhanden, kein FFH- oder SPA-Gebiet betroffen</p>	Verringerung des Lebensraumes für Fauna	- Schaffung eines artenreichen, abwechslungsreichen, standortgerechten Gehölzgürtels am Ortsrand im Süden mit mind. 6 m Breite für die Gehölzpflanzung	gering
<p><u>Landschaftsbild</u></p> <p>Geringe Geländeneigung, kaum Geländere relief, geringe Strukturausstattung</p>	keine	- Ortsrandgestaltung mit Gehölzgruppen - Betonung der Orsteingangssituation	gering
<p><u>Mensch (Erholung)</u></p> <p>Durchschnittliche Erholungsqualität, auch wohnungsnah</p>	keine	- Erhalt der bestehenden Erholungsqualität und der Erreichbarkeit der wohnungsnahen Erholungsflächen	gering
<p><u>Mensch (Immissionen)</u></p> <p>Vorhandene Lärm- und Geruchsemissionen aus Landwirtschaft und Verkehr (Kr WM 21)</p>	Keine erheblichen vorhabensbedingten Emissionen; Jedoch auf den Parzellen 1, 2, 7 und 8 Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte	Bei Parzellen 1 und 7: - Firstrichtung parallel zur KrWM 21 - bauliche Anordnung von Garagen und Nebengebäuden gezielt zwischen Kr WM 21 und Wohnhaus - gezielte Orientierung von Ruheräumen - Nutzung von baulichen Eigenabschirmungen - Gehölzpflanzungen mit Sicht-, Geruchs- u. Lärmschutzwirkung	gering
<p><u>Kultur-/ Sachgüter</u></p> <p>Nicht betroffen</p>	Nicht betroffen	-	-

Tabelle: Zusammenfassung

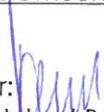
Gemeinde Prem
Umweltbericht zum Bebauungsplanes „Mühlfeld“
mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 13.05.2013



Gemeinde Prem, **07. Juni 2013**

Planer: 
Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 08341/93640
Fax: 08341/936428
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de


.....
Herbert Sieber, erster Bürgermeister

Bearbeiter: 
Dipl.-Ing. Hubert Brand

Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
LandschaftsEntwicklung &
FreiraumGestaltung
87600 Kaufbeuren, Lindenstr. 13 A
T.: 0 83 41/416 97 F.: 0 83 41 / 414 35
frank-krieger@t-online.de

**Gemeinde Prem
Bebauungsplan „Mühlfeld“**

„Zusammenfassende Erklärung“ nach § 10 Abs. 4 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht zur Begründung werden in Ziff. 1.2 die Berücksichtigung der umweltrelevanten Ziele und Fachgesetze, in der Ziff. 2 die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und in der Ziff. 4 die geplanten Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt dargelegt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsarbeit

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (nach §3 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen sind im Entwurf der Planzeichnung berücksichtigt worden. Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und §4a Abs.3 BauGB sind keine Anregungen seitens der Bevölkerung eingegangen.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Anregungen während des Scopings nach §4 Abs. 1 BauGB wurden im Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung berücksichtigt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und §4a Abs.3 BauGB wurden nach Abwägung durch den Gemeinderat in der Planzeichnung und Satzung berücksichtigt und eingearbeitet.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan nutzt die in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Wohnbauflächen. Andere Planungsmöglichkeiten bzw. Alternativen ergaben sich für den Geltungsbereich nicht.

Biessenhofen, den 13.05.2013

Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Mühlegg

Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Beratende Ingenieure
Mühltalweg 9
87640 Biessenhofen


Dipl.-Ing. Hubert Brand