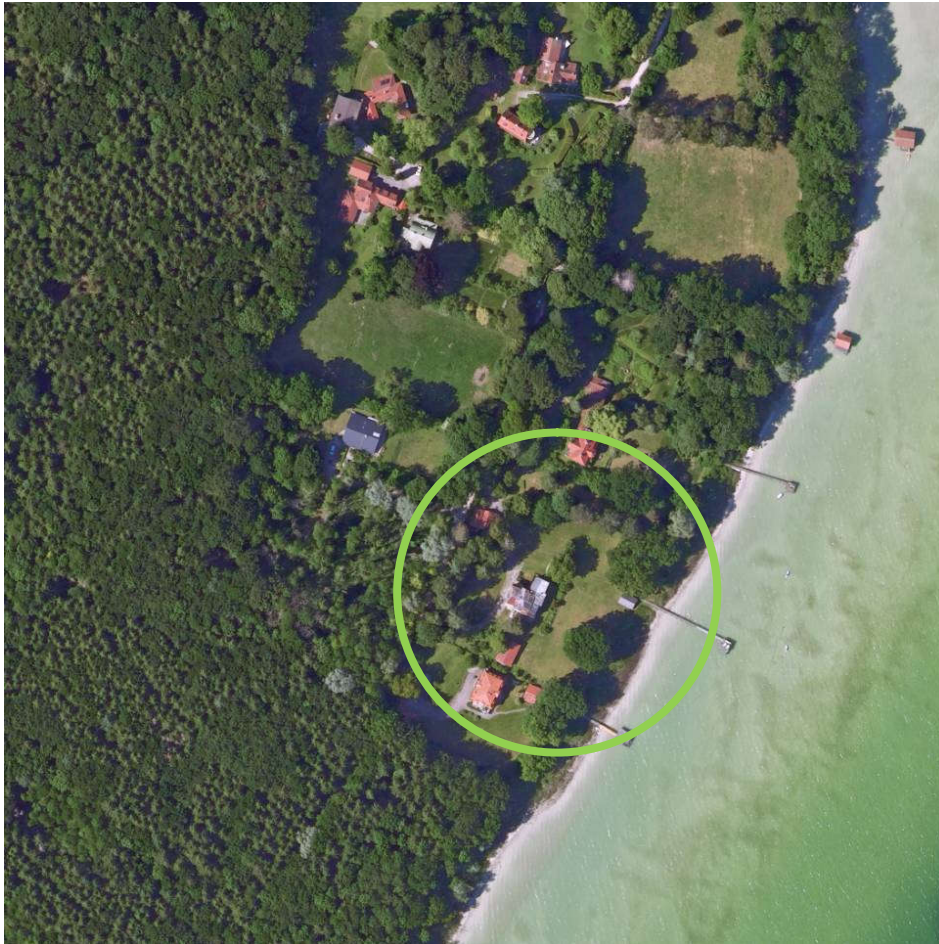


Gemeinde Eching

Landkreis Landsberg/ Lech

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kaaganger Süd"

Umweltbericht



Stand: März 2021

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2 82362 weilheim
fon 0881 - 9010074 fax 9010076

1. Einleitung
 - 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)
 - 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
 - 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)
2. Derzeitiger Umweltzustand
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Fläche
 - 2.3 Schutzgut Wasser
 - 2.4 Schutzgut Klima/ Luft
 - 2.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere
 - 2.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.7 Schutzgut Mensch
 - 2.8 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter
 - 2.9 Zusammenfassende Bewertung nach Leitfaden
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung
4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
5. Prüfung von Planungsalternativen
6. Zusätzliche Angaben
 - 6.1 Spezieller Artenschutz, Verträglichkeit mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet
 - 6.2 Prüfung im Sinne des UVP-Gesetzes
 - 6.3 Monitoring
 - 6.4 Zusammenfassung

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Das ca. 7.100 qm große Grundstück liegt am südlichen Rand des Gemeindegebietes Eching zwischen der Kaagangerstraße und dem Ammersee.

Die Bebauung mit dem Sommer- und Atelierhaus des Malers Hans Beat Wieland und kleinen Nebengebäuden geht auf die Zeit um 1900 zurück. Das Gebäude war als Baudenkmal ausgewiesen, allerdings wurde die Denkmaleigenschaft nach umfangreichen unzulässigen Umbauten entzogen. Hingegen liegt aufgrund dieser substanziellen Umbauten eine Anordnung des Landratsamtes Landsberg zum Abriss vor, die seitens des Verwaltungsgerichtes bestätigt ist.

Weil das Gebäude im norwegischen Stil zusammen mit drei benachbarten Villen als Keimzelle des „Echinger Malerwinkels“ gilt, und zumindest in seiner Hülle noch weitgehend erhalten ist, soll durch den Bebauungsplan der Erhalt des Gebäudes unter Festsetzung von Rückbaumaßnahmen gesichert werden. Auch die großzügigen parkartigen Grünflächen mit zurückhaltender Gestaltung und wertvollem Baumbestand sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ammersee West“ und grenzt an das SPA-Gebiet „Ammerseegebiet“ an.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Schutzgebiete: Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 00509.01 „Ammersee-West“ und grenzt unmittelbar an das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) 7932-471 „Ammerseegebiet“ an.

Im Regionalplan (Region München) sind außer dem Landschaftsschutzgebiet keine spezifischen zeichnerischen Ziele für das Planungsgebiet enthalten. Auch bei den Zielen und Grundsätzen lassen sich keine speziellen Vorgaben für das Planungsgebiet ableiten. Es gelten die allgemeinen Grundsätze der Landschaftsentwicklung:

- Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft für die Lebensqualität des Menschen, den Erhalt des kulturellen Erbes und zum Schutz der Naturgüter.
- Nachhaltige Sicherung der Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie der landschaftstypischen biologischen Vielfalt.

Die Uferbereiche des Ammersees sind in der amtlichen Biotopkartierung enthalten. Die Biotope, die auch unter den gesetzlichen Schutz gem. § 30 BNatSchG fallen, liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Der 100-jährige Hochwasserbereich des Ammersees reicht in etwa bis zur Geltungsbereichsgrenze, jedoch kaum darüber hinaus. Die Bebauung liegt außerhalb des Hochwassergefährdungsbereiches.

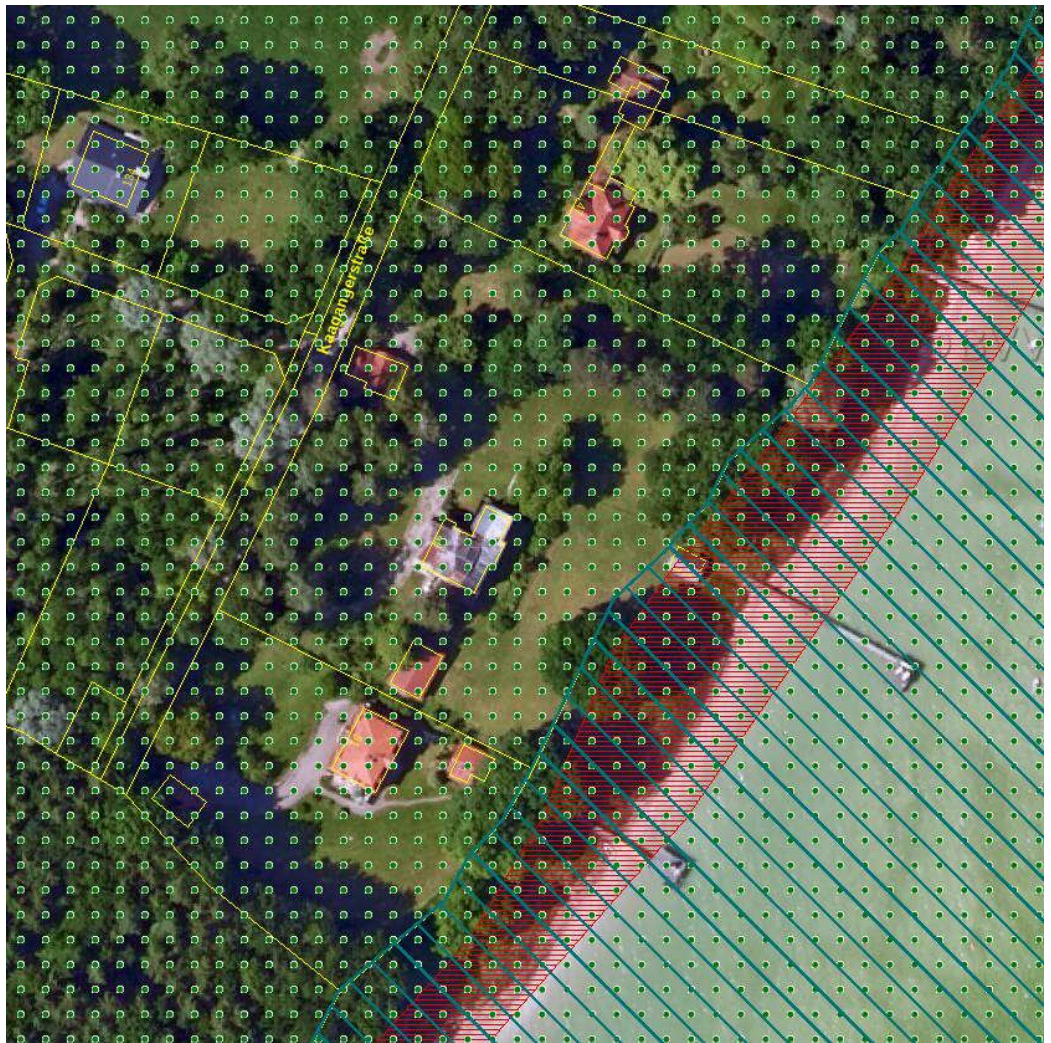


Abbildung aus dem Bayernatlas:
Rot schraffiert - kartierte Biotope,
grün gepunktet - Landschaftsschutzgebiet,
blaugrün schraffiert – Vogelschutzgebiet (SPA)

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus der Geologischen Karte, der Übersichtsbodenkarte 1:50.000, dem Fachinformationssystem Naturschutz, dem Bayernatlas, dem Bayerischen Denkmalatlas, sowie die Ergebnisse einer eigenen Kartierung verwendet.

Weitere Plangrundlage ist der Baumbestandsplan des Büros P 38 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, München, vom Februar 2021.

Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU.

2. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

2.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich befindet sich gem. standortkundlicher Bodenkarte 1:50.000 im Bereich von vorherrschender Braunerde, untergeordnet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Jungmoräne.

Das Gelände ist insgesamt zum Ammersee hin geneigt, der Höhenunterschied zwischen Kaagangerstraße und östlicher Geltungsbereichsgrenze beträgt 9 – 10 m.

Die Böden sind durch die Nutzung anthropogen überprägt. Im Bereich von Versiegelungen/ Überbauungen können Bodenfunktionen ganz oder teilweise nicht mehr erfüllt werden.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Teilversiegelte Flächen: Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

Grünflächen: Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

2.2 Schutzgut Fläche

Von der gesamten Grundstücksfläche von ca. 7.100 qm sind durch Gebäude anteilig 302 qm überbaut. Hinzu kommen ca. 100 qm für Dachüberstände, Befestigungen unmittelbar um das Wohngebäude und die Veranda.

Die Erschließungsflächen sind im Wesentlichen als wassergebundene Decken und Rasenpflaster ausgebildet und umfassen etwa 385 qm für die Zufahrt, darüber hinaus untergeordnete Flächen (etwa zwischen 50 und 100 qm) für eine Terrasse, den Zufahrtsbereich zur Garage und schmale Wege am Haus und im Bereich der Nebenanlagen.

(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein.)

2.2 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich im unmittelbaren Einflussbereich des Ammersees. Die Hochwassergrenze des HQ 100 (535 müNN) reicht jedoch allenfalls marginal in das Grundstück hinein. Auf dem Grundstück selber befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück dürfte aufgrund der Bodenbeschaffenheit gegeben sein.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Der Geltungsbereich liegt in einem gut durchlüfteten Gebiet im Randbereich einer Luftaustauschbahn.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Das Grundstück ist großzügig parkartig gestaltet und weist einen sehr schönen, prägenden Baumbestand auf. Entlang der Kaagangerstraße und im Umfeld der Garage befindet sich ein dichter Baumbestand aus Birken, Hainbuchen, Berg- und Feldahorn, sowie vereinzelt Waldkiefern, Fichten und Tannen. Im Norden des Grundstücks zieht sich eine lockere Kulisse aus verschiedenen Baumarten (Birke, Berg- und Feldahorn, Linde, Waldkiefer, Fichte, Eiche) bis zum See. Drei mächtige Eichen stehen innerhalb und außerhalb der östlichen Grundstücksgrenze am Ufersaum. Im Nahbereich des Wohngebäudes befinden sich eine Walnuss und eine skurril gewachsene Kiefer. Südlich des Wohngebäudes stehen einige mittelalte Obstbäume. Dem Baumbestand wird insgesamt eine stark landschaftsbildprägende und zudem herausgehobene ökologische Funktion am Ammerseeufer zugesprochen. Eine schmale Rabatte mit Buchs, einzelnen Sträuchern und Stauden zieht sich entlang der östlichen Gebäudefassade, darüber hinaus sind die Grünflächen im Wesentlichen als mäßig artenreiche Wiesenflächen gepflegt.

Der Geltungsbereich liegt in einem ökologisch sehr sensiblen Raum und grenzt unmittelbar an die Uferzonen des Ammersees mit Schilfzonen an, die durch einen Steg unterbrochen sind.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Teilversiegelte Flächen: Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

Strukturreiche Gärten: Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar am Ammerseeufer und berührt damit ein stark prägendes Landschaftselement. Er liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Die Kaagangerstraße stellt eine wichtige Route für das Landschaftserleben dar. Das parkartige Grundstück lässt eingeschränkt Blickbeziehungen zum See zu.

Für den Blick von der Seeseite aus ist von Bedeutung, dass die originelle Bebauung vom Ufer zurückgesetzt ist und durch die großen einzeln stehenden Bäume überspielt wird. Die unverwechselbaren Gebäude fügen sich gut in das Umfeld ein.



Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie III (hohe Bedeutung für Landschaftsbild)

2.6 Schutzgut Mensch

Der Ammersee stellt einen besonderen Erholungsschwerpunkt dar. Die Kaagangerstraße ist Teil einer Rad- und Fußwegeroute entlang des westlichen Ammerseeufers. Von hier aus ist über das parkartige Grundstück hinweg der See spürbar.

(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein.)

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich ist kein Baudenkmal mehr vorhanden. Das nördlich benachbarte „Seehaus Niemeyer“ sowie zwei weitere Villen nordwestlich davon aus der Jugendstilzeit sind in der Denkmalliste enthalten.

(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein.)

2.8 Gesamtbewertung nach Leitfaden

In der Zusammenführung der Bewertungen der einzelnen Schutzgüter ergibt sich insgesamt folgende Bewertung:

	(Teil-) versiegelte Flächen	Intensiv gepflegte Grünflächen, strukturreiche Gärten
Boden	I	II unten
Wasser	II	II
Klima/Luft	II unten	II unten
Pflanzen/Tiere	I unten	II unten
Landschaftsbild	III	III
Gesamt	II	II

3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung soll das ehemals denkmalgeschützte Gebäude unter Umsetzung von Rückbaumaßnahmen zur Wiederherstellung der ursprünglichen Abmessungen und des äußeren Erscheinungsbildes in seinem Erhalt gesichert werden. Hierfür soll auch das vormalige Grassodendach, das entsprechend genehmigter Umbaupläne gegen ein Blechdach ausgetauscht wurde, wieder hergestellt werden.

Die Grünordnung ist stark bestandsorientiert, zumal die parkartige Gestaltung des Grundstücks mit nur untergeordneten intensiveren Pflanzflächen dem ursprünglichen Charakter nahekommen dürfte. Der erhaltenswerte Baumbestand und die extensive Gestaltung werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Bis auf die eng gefassten Bauräume für die Bestandsgebäude und die Vorfahrt wird das ganze Grundstück als private Grünfläche ausgewiesen, innerhalb derer nur in geringem Umfang (Teil-) Versiegelungen zulässig sind.

Bei der Festsetzung des Baumbestandes wurden nur wenige Bäume außer Acht gelassen, weil der Bestand insgesamt eine hohe Wertigkeit für die Landschaftsökologie und das Landschaftsbild besitzt. Nicht festgesetzt wurden einzelne kleinere, wenig vitale Bäume ohne raumwirksame Kronen oder statisch problematische Exemplare. Die Obstbäume stammen aus jüngerer Zeit und werden aufgrund der geringen Größe und Raumwirksamkeit ebenfalls nicht festgesetzt.

Die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Schutzgüter sind dementsprechend geringfügig. Es werden keine nennenswerten zusätzlichen Versiegelungen zugelassen. Die Wiederherstellung des Gründaches stellt gegenüber dem derzeitigen Bestand eine Aufwertung dar und nützt insbesondere den Schutzgütern Arten/ Lebensräume und Klima. Der Abfluss von Niederschlagswasser wird verzögert.

Dem Orts- und Landschaftsbild bleibt ein originelles Zeugnis der Bau- und Kunstgeschichte erhalten.

Zu möglichen Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wird auf das Kapitel 6.1 verwiesen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die vorliegende Abrissverfügung des Landratsamtes umgesetzt werden müsste, und damit eine Wohnnutzung auf dem Grundstück ersatzlos entfallen würde. Inwiefern ein Erhalt der parkartigen Grünflächen dauerhaft gegeben wäre, stünde zumindest in Frage, zumal das Grundstück dann nur noch als Freizeitgrundstück genutzt werden könnte.

4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Aufgrund der stark bestandsorientierten Planung sind relevante Eingriffe nicht zu erwarten. Dementsprechend sind auch Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich. Durch die Wiederherstellung des Grassodendaches wird eine Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Bestand erreicht. Eine Ausgleichspflicht besteht bei vorliegender Planung nicht.

5. PRÜFUNG VON PLANUNGSAKTERNATIVEN

Da es sich um eine bestandsorientierte Planung handelt, die auf den Erhalt des Gebäudes im ursprünglichen äußeren Erscheinungsbild zielt, standen Planungsalternativen nicht zur Verfügung.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

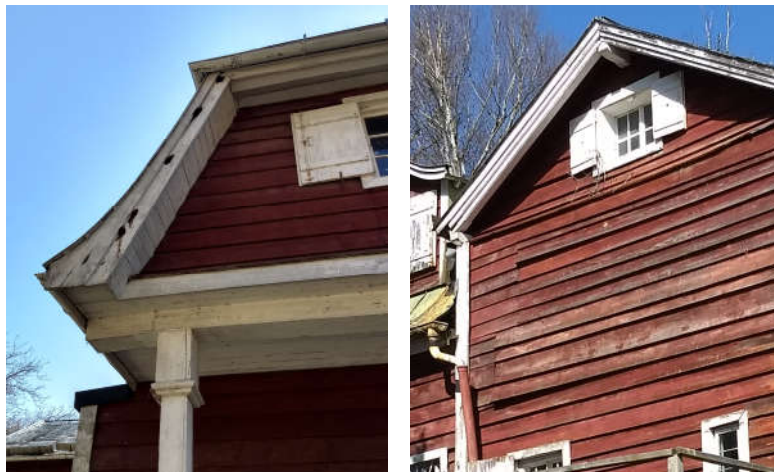
Zum Verfahren bei der Umweltprüfung wird auf Teil 1 – Einleitung verwiesen.

6.1 Spezieller Artenschutz, Verträglichkeit mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet

Die Planung setzt Rückbaumaßnahmen am bestehenden Gebäude voraus, die sich unter Umständen auf gebäudebewohnende Tierarten auswirken könnten. Relevante Tiergruppen sind die Fledermäuse, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, sowie gebäudebrütende Vogelarten, die dem Schutz der Vogelschutz-Richtlinie unterliegen.

Es ist zu prüfen, inwiefern durch die Planung Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG berührt sein können.

Die Übersichtsbegehung am 26.03.2021 hat gezeigt, dass es an den Gebäudefassaden eine Vielzahl von Quartiersmöglichkeiten gibt. Es handelt sich beispielsweise um Spaltenquartiere hinter der Verschalung, Fensterläden und Giebelbrettern, Hohlräume in Holzstapeln sowie kleine Höhlungen an der Dachstuhlverkleidung (Spechtlöcher).



Beispielhafte Höhlen- und Spaltenquartiere

Der offene Dachstuhl ist mit einem Blechdach eingedeckt (die Humusschicht wurde bereits entfernt). Eine schadstoffbelastete, bituminös gebundene Dämmschicht wurde im Zuge der Bauarbeiten vor Jahren entfernt. Das Gebäude ist seit vielen Jahren nicht beheizt. Der Dachboden weist etliche große Öffnungen auf, so dass die Zugänglichkeit für Tiere gegeben ist. Spuren von Fledermäusen konnten jedoch nicht gefunden werden. Auszuschließen ist eine Eignung des Dachbodens

als Winterquartier für Fledermäuse, und auch die Nutzung als Wochenstube ist aufgrund fehlender Spuren unwahrscheinlich. Die Eignung als Nachhangplatz/ Einzelhangplatz ist auf jeden Fall gegeben.



Die ehemals vorhandenen Teilunterkellerungen (Kriechkeller) wurden im Zuge der Bauarbeiten zu einem vollständigen Kellergeschoß ausgebaut, eine Zugänglichkeit für Fledermäuse ist dort eher nicht gegeben.

Die Quartiere an den Fassaden dienen potentiell als Einzelhangplätze oder auch für kleine Wochenstuben.

Auswirkungen der Planung betreffen möglicherweise Lebensstätten von Fledermäusen.

Sofern Baumaßnahmen die Fassaden betreffen, können durch eine Ausführung im Winter zwischen Anfang November und Ende Februar Konflikte vermieden werden. Bei notwendigen Maßnahmen außerhalb der Winterruhezeit können mögliche Konflikte aufgrund der Vielzahl von Quartiersmöglichkeiten und der in der Regel wechselnden Belegung am ehesten ausgeschlossen werden, wenn die Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung betreut, und bei Bedarf Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden. Wochenstuben dürfen nicht offengelegt werden. Im Zuge dieser Baubegleitung muss auch sichergestellt werden, dass das Angebot an Quartiersmöglichkeiten nicht nennenswert gemindert wird. Für den Fall, dass das Dachgeschoss ausgebaut werden soll, wären Teilbereiche für Fledermäuse zugänglich zu halten und für deren Nutzung zu optimieren.

Was mögliche gebäudebrütende Vogelarten betrifft, sind Nester von Schwalben oder Mauerseglern nicht vorzufinden. Nicht auszuschließen sind jedoch beispielsweise Sperlinge oder der Gartenrotschwanz, insofern auch Arten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand.

Um Verbotstatbestände im Hinblick auf den Schutz von Lebensstätten, das Tötungs- und Störungsverbot zu vermeiden, sind Maßnahmen, die sich auf möglicherweise am oder im Gebäudenistende Vögel auswirken können, nicht in der Zeit zwischen 01.03. und 30.09. jeden Jahres zulässig. Eine Zulässigkeit in diesem Zeitraum wäre nur gegeben, wenn nach Begutachtung durch die ökologische Baubegleitung das Vorkommen brütender Vögel im Einflussbereich der Arbeiten ausgeschlossen werden kann.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die für Vögel bedeutsamen Altbaumbestände und die außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Schilfzonen.

Andere gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten sowie Pflanzen sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten oder sind von der Planung nicht tangiert.

Aufgrund der unmittelbaren Benachbarung mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet ist zu betrachten, ob die Planung Auswirkungen auf das SPA-Gebiet haben kann. Dies ist zu verneinen, zumal der Bebauungsplan keinen Einfluss auf die Uferbereiche des Ammersees mit Schilfzonen und Flachwasserzonen hat und auch der Baumbestand als zu erhalten festgesetzt ist.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können durch Berücksichtigung geeigneter Ausführungszeiträume und eine biologische Baubegleitung vermieden werden. Eine gezielte Maßnahmenplanung ist jedoch erst im Zuge der Objektplanung sinnvoll umsetzbar.

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

6.3 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB). Die Planung lässt keine Prognoseunsicherheiten bestehen, so dass auf ein Monitoring verzichtet werden kann,

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung verfolgt die Sicherung einer historisch bedeutsamen Bebauung aus der Jugendstilzeit am Ammerseeufer, die jedoch durch unzulässige Umbaumaßnahmen ihre Denkmaleigenschaft verloren hat und inzwischen als Schwarzbau eingestuft wird. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet wurde ein Bescheid zum Abriss des Gebäudes erlassen.

Unter Festsetzung von Rückbaumaßnahmen zur Wiederherstellung des genehmigten Zustandes und äußeren Erscheinungsbildes soll der Baubestand einschließlich des großzügigen parkartigen Gartens mit wertvollem Baumbestand gesichert werden.

Die Planung beinhaltet keine relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht besteht.

Konflikte mit den Schutzziele des Vogelschutzgebietes bestehen nicht, artenschutzrechtliche Konflikte können unter Berücksichtigung störungsarmer Ausführungszeiten und eine biologische Baubegleitung vermieden werden.