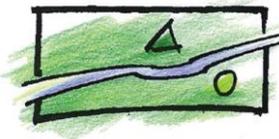


# Aussagen zur Ausgangssituation und Bewertung in Hinblick auf Natur und Landschaft

für die Einbeziehungssatzung „Wöllkam“  
der Gemeinde Irschenberg



Auftragnehmer:



Umwelt und Planung  
S. Schwarzman  
J. Schneider  
Landschaftsarchitekten  
Münchnerstrasse 48  
83022 Rosenheim  
Tel.: 08031/220 51 84  
[info@umweltundplanung.de](mailto:info@umweltundplanung.de)

Bearbeitung:  
Dipl. Ing. S. Schwarzmann,

Rosenheim, August 2021

## 1. Umweltbezogene Ziele der Bauleitplanung

Die Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 2.197 m<sup>2</sup>

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung Wöllkam liegt auf der Flurnummer 145, Gemeinde und Gemarkung Irschenberg am Südrand des Ortes Wöllkam, an einem nach Süden in Richtung Autobahn abfallenden Hangbereich. Im Norden liegt die Hofstelle des Bauernhofes Nr. 3 Wöllkam.

Der Planungsbereich wird momentan als Zufahrtsbereich, als Lagerfläche und teilweise als Grünlandfläche (Weidefläche) genutzt. Im Süden grenzt mit Obstbäumen beständenes Weidegrünland an.

Auf der Fläche des Planungsgebietes ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus geplant.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Umgriff des geplanten Baugebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt

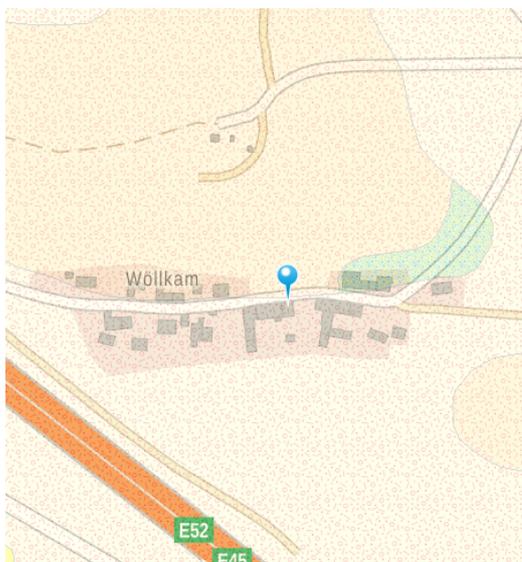
### Schutzgut Boden

Das betroffene Gebiet liegt in der Naturraum- Untereinheit 038-D „Leitzach-Molasse-Hügelland“.

Der Untergrund besteht laut Landschaftsplan meist aus schluffig-sandigem Kies, der mit Steinen durchsetzt ist (Moräne). In den ehemaligen Abflußrinnen der Schmelzwässer herrschen vor allem sandige Kiese vor. Auf diesem Untergrund entstanden aufgrund des unruhigen Reliefs und der unterschiedlichen Wasserdurchlässigkeit des Bodenausgangsmaterials unterschiedliche Böden.

Den Hauptbodentyp stellt die Parabraunerde dar, die aber je nach Exposition und Hanglage von Pararendzinen (als Erosionsform an Steilhängen) engräumig durchsetzt ist.

In der geolog. Karte Bayern M 1:25.000 wird die geolog. Einheit als Geschiebemergel, wärmzeitlich beschrieben. Die Gesteinsbeschreibung lautet: Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig, z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung.



Das Gelände im Planungsgebiet schneidet im Norden in einen Hangbereich ein und ist im Süden weitgehend eben. Der Boden ist teilweise als Lagerfläche und Zufahrtsweg (gekiest) und teilweise als Weidefläche genutzt. Er ist zum größten Teil unversiegelt, kann also seine Funktionen wie Produktionsstandort, Puffer, Filter Lebensraum für Bodenlebewesen etc. uneingeschränkt erfüllen. Das Schutzgut Boden wird in die Kategorie II eingestuft. \*

Auswirkungen:

Durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greift das Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet.

Durch die Hanglage sind voraussichtlich größere Bodenbewegungen, Bodenaustauschmaßnahmen sowie Abböschungen notwendig.

Während der Bauphase können deshalb auch später unversiegelte Flächen als Arbeitsstreifen, sowie als Flächen für Boden- und Materiallagerungen in Anspruch genommen werden, d.h. durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten.

Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Durch die spätere Nutzung des Geländes durch eine Wohnbebauung entstehen voraussichtlich keine betriebsbedingten Belastungen des Bodens.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden

Grundwasser:

Zu den Grundwasserverhältnissen im Planungsgebiet liegen keine genauen Daten vor. Aufgrund der bereits vorliegenden Erkenntnisse aus der umliegenden Bebauung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch die Baumaßnahmen nicht in das Grundwasser eingegriffen wird.

Im abfallenden Gelände ist mit möglichem Hang- und Hangschichtwasser zu rechnen.

Das Schutzgut Wasser wird in die Kategorie II eingeordnet.

Auswirkungen:

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück des Planungsgebietes kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

Da voraussichtlich mit keinem hohen Grundwasserstand zu rechnen ist, ist davon auszugehen, dass eine Gefährdung des Grundwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) ausgeschlossen werden kann.

---

\* Kategorie- Einteilung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003)

Durch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen, wie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge können die Auswirkungen durch die geplanten Versiegelungen teilweise vermindert werden.

Eingriffe in Oberflächengewässer finden nicht statt. Mit einer Veränderung der bisherigen Grundwasserströme ist nicht zu rechnen.

### **Schutzgut Fläche**

Die Fläche der Einbeziehungssatzung weist einen Geltungsbereich von ca. 2.197 m<sup>2</sup> Fläche auf. Durch die Bebauung wird zum größten Teil offener Boden, der bisher als Zufahrtbereich, Lagerfläche und Weidefläche genutzt wurde mit einem Gebäude und Erschließungsflächen versiegelt. Er geht als Produktionsfläche sowie als Standort für Vegetation mit den Funktionen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser, Puffer, Filter, Lebensraum für Bodenlebewesen, etc. zum größten Teil verloren.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Der zu überplanende Freiraum hat aufgrund seiner Größe insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

Grund und Boden werden möglichst sparsam in Anspruch genommen.

Die Erschließung erfolgt flächensparend über die bestehende Zufahrt im Westen.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Die klimatischen Faktoren wie Niederschlag, Temperatur, Wind, Nebel, Dauer der Vegetationsperiode usw. werden durch die Lage im Alpenvorland sowie dem Relief- und Höhenunterschied entscheidend bestimmt.

Temperatur: Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 7° C. Das Temperaturmittel liegt im Januar unter – 2°C, im April unter 6°C (über 750 m) und im Juni über 15°C.

Niederschlag: Die jährliche Niederschlagsmenge im Voralpengebiet schwankt zwischen 1.000 - 1500 mm. In Irschenberg liegt sie bei 1300 mm.

Windverhältnisse: Die allgemeine Windrichtung in Bayern ist Südwest. Durch die jeweilige Geländesituation kann diese allerdings erheblich modifiziert werden. Die großen Reliefunterschiede lassen darüber hinaus auch lokale Zirkulationssysteme mit Berg- und Talwinden entstehen.

Einflüsse auf das lokale Mikroklima sind gegeben durch die Relief- und Höhenunterschiede im Gemeindegebiet sowie durch die verschiedenen Flächennutzungen. Offene landwirtschaftlich genutzte Flächen wirken in der Regel als Kaltluftentstehungsgebiete. Talräume sind bei Inversionslagen Kaltluftsammlgebiete und Abflußbahnen.

Die betroffene Fläche hat eine gewisse Funktion als Kaltluftproduktionsfläche.

Das Schutzgut Klima / Luft wird in die Kategorie I eingeordnet.

Auswirkungen:

Durch die Zunahme der Bebauung und der versiegelten Flächen wird sich die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet geringfügig verschlechtern (Effekt der thermischen Aufheizung).

Kaltluftentstehungs- und/oder Abflussgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Durch das Vorhaben kann es während der Bauphase zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung der Anlieger im Osten und Westen kommen.

### **Schutzgut Pflanzen / Tiere**

Das Planungsgebiet liegt am Südrand des Ortes Wöllkam, an einem nach Süden abfallenden Hangbereich.

Das Planungsgebiet liegt in keinem nationalen oder europäischen Schutzgebiet. Es kommen keine Biotope und keine nach EG- Richtlinie geschützten Lebensräume oder Arten im Gebiet der Einbeziehungssatzung vor.

Im Folgenden ein Luftbild-Auszug aus FINWEB, LfU Bayern. Das Planungsgebiet ist mit einem Kreis markiert.



Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 02.07.2021.

Blick auf die Planungsfläche von Südosten mit Walnuß – Jungwuchs



Blick von Südwesten



Weidefläche im Süden



Blick in Richtung Autobahn nach Süden



Die Fläche ist durch die Nutzung als Lagerfläche sowie als Zufahrtsbereich und intensive Grünlandnutzung (Weide) gekennzeichnet.  
Im oberen Hangbereich ist Jungwuchs einer Esche und eines Walnußbaumes vorhanden.  
Dieser Jungwuchs muss entfernt werden.

Die südlich der Baufläche liegenden Obstbäume sind durch die Baumaßnahme nicht betroffen.

Aussagen zu vorhandenen Tierarten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

Ein Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten ist nach Besichtigung des Geländes und nach vorläufiger Einschätzung auf Grund der Weidenutzung der Fläche und der unmittelbaren Ortsrandlage nicht zu erwarten.  
Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet.

Das Schutzgut Pflanzen / Tiere wird in die Kategorie I eingeordnet.

Auswirkungen:

Negative Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt des Planungsgebietes sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Geländes nicht zu erwarten.  
Die meisten Beeinträchtigungen ergeben sich durch Staubbildung und Verlärmung der angrenzenden Vegetation während der Bauphase. Durch die Nutzung des Wohngrundstückes sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet liegt am Südrand des Ortes Wöllkam, an einem nach Süden an einem nach Süden in Richtung Autobahn abfallenden Hangbereich. Im Norden liegt die Hofstelle des Bauernhofes Nr. 3 Wöllkam.  
Im Nordosten liegt ein weiterer Bauernhof und im Nordwesten schließt mit einem Abstand von ca. 50 m ein Wohngebäude an.  
Der Planungsbereich wird momentan als Zufahrtsbereich, als Lagerfläche und teilweise als Grünlandfläche (Weidefläche) genutzt. Im Süden grenzt mit Obstbäumen bestandenes Weidegrünland an.

Ca. 140 m weiter im Süden verläuft die Autobahn A8, welche das Ortsbild vorbebelastet.

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird in die Kategorie I eingeordnet.

Auswirkungen:

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc.  
Durch das Baugebiet selbst wird das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der Bebauung der bisherigen als Lagerfläche und Zufahrtsweg genutzten Hangfläche verändert.  
Die Bebauung mit einem Wohngebäude schneidet zwar in den Hangbereich ein, tritt aber durch die vorhandene Bebauung im Norden und Nordwesten kaum in Erscheinung. Von Süden her wird die Bebauung durch die vorhandene Obstwiese sowie durch die Lärmschutzwand an der Autobahn abgeschirmt.  
Das neue Gebäude ist deshalb von der umgebenden Landschaft her kaum einsehbar.

## **Schutzgut Mensch**

Im direkten Umfeld der geplanten Baumaßnahme sind Wohngebäude vorhanden. Im Norden liegt die Hofstelle Wöllkam Nr. 3 mit Wohngebäude und landwirtschaftlichen Nutzgebäuden. Im Nordosten liegt ein weiterer Bauernhof und im Nordwesten schließt mit einem Abstand von ca. 50 m ein Wohngebäude an.

Auswirkungen:

Für das Wohnumfeld der in der Nähe des Bauvorhabens wohnenden und arbeitenden Menschen ergeben sich gewisse Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen vor allem während der Bauzeit.

Eine Zunahme von Lärm ist nur während der Bauphase jedoch nicht durch die spätere Wohnnutzung zu erwarten.

Durch den Lärm der in ca. 140 m entfernt verlaufenden Autobahn ist das Baugebiet trotz der Lärmschutzwand von vorneherein so vorbelastet, so dass zusätzlicher Lärm während der Bauphase vernachlässigbar erscheint.

Erholung:

Das Planungsgebiet liegt an einer Gemeindeverbindungsstraße welche nach Osten zum Aussichtspunkt Irschenberg führt. Der Weg wird von Wanderern und Radfahrern genutzt. Die Erholungseignung des Gebietes wird durch die Baumaßnahme nicht verändert.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

### **3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Klima /Luft und Orts- und Landschaftsbild wird durch die Bepflanzung mit 2 heimischen Laubbäumen östlich und westlich des Gebäudes ein Beitrag zur Verminderung der Umweltauswirkungen erreicht.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt, wodurch sich der Bedarf an Ausgleich reduzieren lässt. Hierzu zählen:

- die Eingrünung der privaten unbebauten Flächen durch die Pflanzung von Bäumen im Garten
- die Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück
- die Begrenzung der Versiegelung durch auf das notwendige Mindestmaß

#### **Ausgleichsberechnung**

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Gem. Leitfaden sind für den Ausgleichsbedarf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen- und Tiere sowie Landschaftsbild zu bewerten.

Bedeutung der Eingriffsfläche:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Boden	mittel (II)	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	mittel (II)	Kein Oberflächengewässer betroffen, Bereich mit hohem intakten Grundwasserflurabstand
Klima/Luft	gering (I)	Fläche ohne kleinklimatische wirksamer Luftaustauschbahn
Pflanzen/Tiere	gering (I)	Lagerfläche, Kieszufahrt, Intensiv genutztes Grünland (Weide)
Orts- und Landschaftsbild	gering (I)	Erweiterungsfläche am Rande eines Siedlungsgebietes, Vorbelastung durch Autobahn

Aufgrund der o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) auf.

#### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

Lagerfläche, Gekieste Zufahrt,  
Intensiv genutzte Grünlandfläche (Weide)

**Kategorie I**

b.) Einstufung des Plangebietes entsprechend Planung Einbeziehungssatzung

Auf der Fläche des zukünftigen Baufeldes ist eine Bebauung mit **niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad** geplant (GRZ <0,35). Dies entspricht **Typ B**. Die versiegelte Fläche hat eine Größe von ca. 536 m<sup>2</sup>.

Planausschnitt:



Eingriffsfläche:

Typ B I ca. 536 m<sup>2</sup>.

c.) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs

Laut Matrix im Leitfaden der LfU ist für die Kat. I das Feld B I mit einem Kompensationsfaktor von **0,2 – 0,5** anzuwenden:

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im Planungsgebiet, wie z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Hofflächen und PKW-Stellplätze Pflanzung von 2 Bäumen zur Eingrünung etc. ist für die betroffene Fläche B I ein Kompensationsfaktor von **0,5** anzusetzen.

Fläche Feld B II 536 m<sup>2</sup> x 0,5 = 268 m<sup>2</sup>

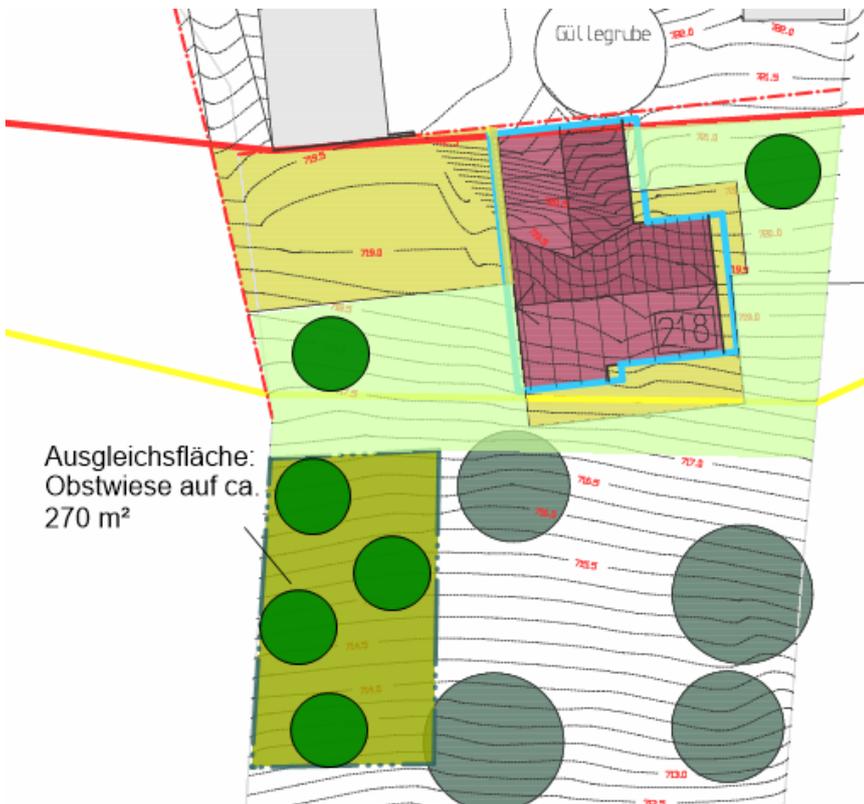
**Gesamtausgleichsverpflichtung 268 m<sup>2</sup>**

Ausgleichsmaßnahme:

Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf dem südwestlichen Teil des Eingriffsgrundstückes mit der Flurnummer 145, Gemeinde und Gemarkung Irschenberg

Im Anschluss an das Baugrundstück nach Südwesten soll die in ihrem Westteil lückige Obstwiese geschlossen werden. Ziel ist die Anlage einer Obstwiese mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland auf der bisher durch Weidenutzung gekennzeichneten Wiese.

Planausschnitt (nicht maßstäblich)



Es sind 4 Obstbaumhochstämme regionaler Obstsorten mit der Pflanzgröße StU 10-12 zu pflanzen.

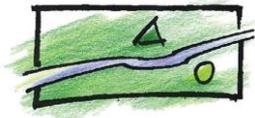
Als Sorten sind geeignet: z.B. Apfel "Jacob Fisher", Apfel "Roter Boskoop", Apfel "Bohnapfel", Zwetschge "Hauszwetsche", Zwetschge "Katinka" etc.

Pflege der Obstwiese durch 2 malige Mahd im Jahr. Erster Schnittzeitpunkt erst nach dem 15. Juni. Das Mahdgut muss abgefahren werden und kann als Heu genutzt werden. Keine Düngung und keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche.

Die Ausgleichsmaßnahme hat eine Flächengröße von ca. 270 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichserfordernis von 268 m<sup>2</sup> ist somit erfüllt.

Auftragnehmer:



Umwelt und Planung  
S. Schwarzmann  
J. Schneider  
Landschaftsarchitekten  
Münchner Straße 48  
83022 Rosenheim  
Tel.: 08031-220 51 84  
[info@umweltundplanung.de](mailto:info@umweltundplanung.de)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Schwarzmann'.

.....  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann