

# Bebauungsplan „Am Saumweg (Mehrgenerationenhaus)“, Gemeinde Wackersberg

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Stand: 16.02.2016  
Geändert: 17.05.2016



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Wackersberg durch



**Inhalt**

1. Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	2
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	2
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	2
2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	2
2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	6
2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2 b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	6
2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)	7
2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)	7
2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)	7
2.3.4 Veränderung des lokalen Klimas (anlagebedingt)	7
2.3.5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung (anlagebedingt)	8
2.3.6 Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern (anlagebedingt)	8
2.3.7 Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Immissionen (betriebsbedingt)	8
2.3.8 Wechselwirkungen	8
3. Artenschutzrechtliche Prüfung	8
4. Maßnahmen zur Vermeidung/Mindeurng und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	9
5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	11
6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	11
7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	11
7.1 Verfahren und Methodik	11
7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken	11
8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	11
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	11

**Anlagen**

Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 1.500

Karte 2: Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 1.500

## 1. Einleitung

Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat in seiner Sitzung am 14.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Saumweg (Mehrgenerationenhaus)“ beschlossen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,32 ha.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Wackersberg das Ziel, die planerischen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Burgsteinstraße und dem westlich anschließenden, bewaldeten Hangbereich zu schaffen. Zentraler Bestandteil der geplanten Entwicklung stellt dabei das nördlich gelegene Mehrgenerationenhaus dar, für welches die Gemeinde im März 2015 einen Ideenwettbewerb auslobte, dessen Siegerentwurf im hier vorliegenden Bebauungsplan seine Umsetzung finden soll. Im Weiteren ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, die einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der nachwachsenden Bevölkerung leisten.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg (vgl. Ausschnitt linke Seite) ist der Osten des Planbereiches als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Hier ist geplant, das Mehrgenerationenhaus sowie ein Einzelhaus zu errichten. Der Hangbereich im Westen ist als Waldfläche, die anschließende verebnete Fläche als Grünfläche dargestellt.

Eine im FNP eingetragene, zentral im Planbereich gelegene Biotopfläche ist in Natura nicht mehr vorhanden. Im bewaldeten Hangbereich (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) ist ein größeres Bodendenkmal („Burgstall“) ausgewiesen.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

### 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 des Luftbildes und einer Bodenreferenzkartierung können folgende Vegetations- und Nutzungseinheiten ausgliedert werden:



### Sukzessionsfläche am Hang (Wald)



Bei dem westlich gelegenen Hangbereich handelt es sich um einen derzeit unbestockten Wald. Auf der Sukzessionsfläche finden sich Arten nährstoffreicher und frischer Standorte (u.a. Springkraut, Brennnessel, Brombeere, Birken, Holunder). Entsprechend der Darstellung im FNP handelt es sich um Wald im Sinne des BayWaldG (Bewertung: mittlere Bedeutung, Kategorie II).

### Wald mit Graben im Norden des Planbereiches



Im nördlichen Teil des Planbereiches findet sich ein naturnaher Graben mit quelligem Umfeld. Der in der Biotopkartierung erfasste Bereich ist mit Schachtelhalm und Laubbäumen bestanden. Er wird im B-Plan als Wald festgesetzt und ist durch die Planung nicht betroffen (Bewertung: hohe Bedeutung, Kategorie III).

*Die Biotopkartierung führt zum Biotop Nr. 8235-0061-007 folgendes aus: Schwach nach Ost geneigter Hang durch den ein temporär wasserführender Bach läuft, der von Ufergehölzstreifen aus Schwarz-Erle, Esche, Berg-Ahorn, Schwarz-Weide u.a. begleitet wird.*

### Wegflächen mit Kiesbelag, Abstellfläche nahezu vegetationsfrei



Im Plangebiet ist neben dem Nord-Süd verlaufenden geschotterten Weg auch eine größere Fläche im Süden vegetationsfrei. Es handelt sich dabei um eine bislang als Parkplatz für Wanderer bzw. als Abstellplatz für Baumaschinen genutzte Fläche (Bewertung: geringe Bedeutung, Kategorie I).

### Peterbauernbach



Bei dem Peterbauernbach handelt es sich um ein begradigtes und ausgebautes Gewässer in einem befestigten Bachbett. Nordseitig (im Planbereich) ist kein Baumbewuchs vorhanden, Gehölz-



bewuchs aus einzelnen Sträuchern beschränkt sich hier auf die Böschung zum Bach. Demgegenüber befindet sich auf der Südseite des Gewässers ein Saum aus jungen bis mittelalten Laubbäumen (Bewertung: mittlere Bedeutung, Kategorie II).

Die Biotopkartierung beschreibt den Baumbestand am Peterbauernbach als Biotop Nr. 8235-0064-003: *Fünf 50-200 m lange Ufergehölze an begradigten und verbauten Abschnitten des Einbachs (Tf.06 und 07), des Buchberggrabens (Tf.04 und 05) und des Petersbauernbachs (Tf.03). In den meist nur 1-3 m breiten, z.T. etwas lückig aufgebauten Gehölzbändern gibt meist die Esche den Ton an, daneben beteiligen sich Grau-Erle, Berg-Ahorn, Berg-Ulme, Purpur-, Schwarz- und Sal-Weide, Hasel u.a.. Im Unterwuchs zeigen sich Kratzbeere, Himbeere, Brennessel u.a. überwiegend nährstoffliebende Arten.*

### Intensiv genutztes Grünland



Flurstück 371/2 nördlich des Peterbauernbaches



Flurstück 371/14: Standort des Mehrgenerationenhauses

Bei dem überwiegenden Teil des im Planbereich vorhandenen Grünlandes handelt es sich um intensiv genutzte, artenarme Wiesen (Bewertung: geringe Bedeutung, Kategorie I). In der Biotopkartierung aus dem Jahr 1993 wird eine Teilfläche des zentral gelegenen Grünlandes als nasse Hochstaudenflur ausgewiesen. Die Hochstaudenflur ist heute (vgl. Bild oben, rechte Seite) nicht mehr vorhanden.

Biotopkartierung aus dem Jahr 1993: *Tf.04, bei Hoheneck: Flach geneigter Osthang, dessen Nordteil von einer gelegentlich gemähten Hochstaudenflur eingenommen wird; Mädesüß ist dominant, daneben beteiligen sich Arznei-Baldrian, Kohldistel, Rohrglanzgras, Waldsimse u.a.. Den Südteil bildet ein Extensivwiesenrest aus Gold-Haarstrang, Fieder-Zwenke, Aufrechter Trespe, Skabiosen-Flockenblume, Hufeisenklee und Schwarzer Akelei sowie Vertretern frischer Fettwiesen: Wiesen-Labkraut, Wiesen-Knäuelgras, Glatthafer, Große Bibernelle u.a.. Die magere Wiese erstreckte sich vermutlich ursprünglich noch ca. 30 m weiter nach Süden, wurde hier jedoch abgeschoben.*

### Artenreicheres Grünland, ruderalisiert



Innerhalb der größeren, intensiv genutzten Grünlandfläche sind kleinere Bereiche als etwas artenreicher auszugliedern. Bei den Flächen ist die natürliche Bodendecke durch Befahren oder frühere Bearbeitung bzw. Abschieben verändert. In dem insgesamt lückigeren Bestand mischen sich zu den Arten des Grünlandes auch Erstbesiedler, wie Binsen oder auch Störzeiger (Ruderalarten) wie bspw. großer Wegerich. Die artenreicheren, kleinflächig ausgeprägten Flächen erfüllen jedoch nicht die Kriterien der Biotopkartierung für z.B. nasse Binsen- und

Seggenwiesen bzw. artenreiches, extensiv genutztes Grünland (Bewertung: mittlere Bedeutung, Kategorie II).

### **Boden und Geologie:**

Geologisch befindet sich der Planbereich im Übergang zwischen Ablagerungen der Isar und der unteren Meeresmolasse (= Tertiäre Ablagerungen). In der Übersichtsbodenkarte des Bodeninformationssystems Bayern werden für die steilen Hangbereiche Syrosem-Rendzinen, (Para-)Rendzinen und Braunerden ausgewiesen. In den flacheren, von Auenablagerungen geprägten Partien finden sich (Para-)Rendzinen und Braunerde-(Para-)Rendzinen aus Carbonatsand- bis -schluffkies oder Carbonatkies (Schotter).

Gemäß dem Leitfaden kommt den Böden mit hoher Ertragsfunktion sowie den naturnahen Bodenbildungen im Hangbereich eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) zu.

### **Wasser:**

Im Plangebiet findet sich im Norden ein temporär wasserführender Graben (hohe Bedeutung, Kategorie III). Im Süden bildet der ausgebaute und begradigte Peterbauernbach den Abschluss des Planbereiches. Es wurden keine Indikatoren für hoch anstehendes Grundwasser (-> Vegetation) festgestellt.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut Wasser aufgrund intakter Grundwasserflurabstände von mittlerer Bedeutung (Kategorie II). Dem ausgebauten Peterbauernbach kommt in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung zu (Kategorie II).

### **Klima und Luft:**

Waldflächen kommt als Frischluftproduktionsflächen eine Bedeutung für das lokale Klima zu (mittlere Bedeutung, Kategorie II). Die Grünlandflächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen werden mit einer geringen Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet, Kategorie I).

### **Landschaftsbild/Erholungseignung:**

Das Plangebiet ist durch die anschließende Bebauung sowie durch landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) geprägt. Markante landschaftsbildwirksame Strukturen sind der westseitig gelegene steile Hang (Kategorie III). Zudem bildet der Peterbauernbach, wenngleich begradigt und ausgebaut, mit dem südseitig vorhandenen Gehölzgürtel eine prägende lineare Struktur in diesem Landschaftsausschnitt (Kategorie III).

### **Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)**

Schutzgut	Sukzessionsfläche am Hang	Wald mit Graben	Wegflächen mit Kiesbelag	Peterbauernbach	Intensiv genutztes Grünland	Artenreiches Grünland, ruderalisiert
Pflanzen und Tiere	mittel	hoch	gering	mittel	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	gering	mittel	mittel
Wasser	mittel	hoch	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima/Luft	mittel	mittel	gering	mittel	gering	gering
Landschaftsbild/ Erholung	hoch	hoch	gering	hoch	gering	gering
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>

### **Kultur- und Sachgüter:**

Im Plangebiet, welches durch bauliche Anlagen verändert wird, sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Ein Bodendenkmal liegt im Bereich des steilen Hanges.

**Mensch:**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt, wie bisher, über die Straße „Am Hoheneck“. Der bereits bestehende Kiesweg wird ausgebaut und als öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der Gebäude festgesetzt. Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine Sackgasse mit Wendemöglichkeit. Alleine das Gebäude im Baubereich Nr. 5 wird über den Peterbauernbach erschlossen.

**2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes findet die bestehende Bebauung nach Westen ihren Abschluss. Damit verbunden ist die Entwicklung von Garagen oberirdischen Kfz-Stellplätzen, die unmittelbar an die neue Erschließungsstraße angrenzen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Durchgrünung sowie für die Pflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen getroffen. Damit soll ein landschaftsgerechter Übergang des in Ortsrandlage gelegenen Baugebietes in die Landschaft entwickelt werden.

Gemäß dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) wird das Plangebiet dem Typ A „Gebiet mit mittlerem bis hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet. Dies entspricht der festgesetzten GRZ von 0,4. Demgegenüber wird die Planung in den Teilen des Gebietes als eingriffsneutral gewertet, in denen sich der Zustand von Natur und Landschaft bei Realisierung der Planung nicht verschlechtert. Dies ist im Bereich des Spielplatzes der Fall, der bereits im bestehenden Bebauungsplan an dieser Stelle vorgesehen ist. Ebenso werden Waldflächen am Hang erhalten und neue gehölzbestandene Grünflächen auf derzeit vegetationsfreien Flächen angelegt. Auch diese Flächen sind eingriffsneutral zu werten.

**2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2 b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)**

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	○	●	○
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●	○
Klima/Luft	2.3.4	Veränderung des lokalen Klimas	○	○	○
Landschaftsbild / Erholung	2.3.5	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung	○	●●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern	○	○	○

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			Baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Mensch	2.3.7	Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Immissionen	○	●	○
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.8	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)

Die vorliegende Bebauungsplanung ermöglicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Überbauung und Umnutzung von bislang vorwiegend als Grünland genutzte Fläche. Daneben gehen in geringerem Umfang unbestockte Waldflächen im Hangbereich sowie vegetationsfreie Kiesflächen (z. B. im Bereich der Erschließungsstraße) durch Überbauung verloren. Auf der Südseite des Peterbauernbaches muss die dort befindliche Baumreihe für die zu errichtende Überfahrt auf kurzer Länge entfernt werden.

### 2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Mit der Errichtung der Hauptgebäude geht im Bereich des Grünlandes ein Verlust an fruchtbaren, landwirtschaftlich genutzten Böden im Umfang von ca. 910 m<sup>2</sup> einher. Weitere Bodenversiegelungen sind in Form der Erschließungsstraße (ca. 1.370 m<sup>2</sup>) und in Form weiterer Nebenanlagen möglich. Während mit der Überbauung ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) verbunden ist, erfolgt eine Minderung der Funktionsausprägung bei Umnutzung des Bodens im Bereich der nicht versiegelten öffentlichen Parkplatzflächen und der privaten Kfz-Stellplätze, die wasserdurchlässig auszubilden sind.

### 2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Die ermöglichte Bodenversiegelung und die Umnutzung der unbebauten Böden führen zu einem erhöhten Abfluss des Regenwassers und zu einer geringeren Grundwasserneubildung. Gemindert wird diese nachteilige Auswirkung durch die im Bebauungsplan vorgesehenen wasserdurchlässigen Belagflächen für Parkplatz-/Kfz-Stellplätze, für Zufahrten zu Garagen sowie durch die Maßnahmen der Durchgrünung, die ebenfalls positiv auf die Niederschlagsversickerung wirken.

Im Bereich der Hanglage, an die zum Mehrgenerationenhaus gehörenden Garagen anschließen, ist der Abführung des anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen der Ausführungsplanung besonderes Augenmerk zu widmen, da hier im Falle von Starkregen Niederschlagswasserabflüsse stattfinden. Der Peterbauernbach wird durch die dort geplante Überfahrt in seinem Abflussverhalten nicht verändert.

### 2.3.4 Veränderung des lokalen Klimas (anlagebedingt)

Mit der Bebauungsplanung gehen keine klimawirksamen Flächen verloren. Der Verlust der als landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Bezug auf das lokale Klima als unerhebliche Umweltauswirkung zu werten.



### **2.3.5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung (anlagebedingt)**

Mit der Bebauung gehen vegetationsbestandene Flächen verloren. Die hierdurch ausgelöste Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der im Anschluss bereits vorhandenen Bebauung und aufgrund der im Bebauungsplan verankerten Maßnahmen zur Durchgrünung gering.

Mit dem Anschneiden des steilen Hangbereiches durch die Erschließungsstraße und die dort positionierten Garagen werden in einzelnen Abschnitten Sicherungsmaßnahmen zum Abfangen des Hanges, die als Natursteinmauern oder als mit Naturstein verblendeten Betonmauern zulässig sind, erforderlich. Die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind stärker zu bewerten. Mit der Begrünung der als Pultdach ausgebildeten Dächer der Garagen wird demgegenüber ein Beitrag geleistet, die Garagen in die Landschaft einzubinden.

### **2.3.6 Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern (anlagebedingt)**

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist im Bereich des bewaldeten Hangbereiches ein Bodendenkmal („Burgstall“) dargestellt. In den Bebauungsplan wurde daher auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde hingewiesen, wenngleich keine Überbauung vorgesehen ist.

### **2.3.7 Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Immissionen (betriebsbedingt)**

Mit der Erweiterung der Bebauung ist eine Mehrung des Kfz-Verkehrs und der davon ausgehenden Immissionen verbunden. Insgesamt sind 67 neue Abstellflächen für Kraftfahrzeuge (19 öffentliche Parkplätze, 22 Garagen und 28 oberirdische Stellplätze) vorgesehen. Die hierdurch entstehende Mehrung des Verkehrs und der Immissionen ist für das Schutzgut Mensch als geringe Beeinträchtigung zu werten.

### **2.3.8 Wechselwirkungen**

Über die unter den oben aufgeführten Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinaus, sind keine weiteren Wechselwirkungen zu erwarten, die erheblichen Umweltauswirkungen haben.

## **3. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Innerhalb des Planbereiches werden intensiv genutzte, landwirtschaftliche Flächen sowie bereits derzeit stärker genutzte Flächen (z.B. Wanderparkplatz) durch die vorgesehene Bebauung beansprucht.

In Bezug auf den Artenschutz ist festzustellen, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/28 in den Jahren 2012 und 2013 die Gelbbauchunke durch die Untere Naturschutzbehörde nachgewiesen wurde. Die Art unterliegt dem gesetzlichen Schutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Um eine versehentliche Tötung der Art zu vermeiden, ist die Durchführung der folgenden Vermeidungsmaßnahme erforderlich:

- Der Baubereich ist, während der Aktivitätszeit der Gelbbauchunke (Mitte März bis Mitte Oktober) nach Westen durch einen Amphibienzaun abzugrenzen, um das Einwandern von Arten zu verhindern.

Im Weiteren ist vorsorglich folgende CEF-Maßnahme durchzuführen:

- Nördlich der Verkehrsfläche sind 2 bis 3 für Gelbbauchunken geeignete Mulden, die temporär Wasser im Kontakt mit dem hangseitig gelegenen Feuchtbiotop anzulegen.

Aufgrund der geringen Eignung weiterer Flächen als Lebensraum für artenschutzrechtlich

relevante Tier- und Pflanzenarten kann sicher davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung dieser Flächen keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, wenn die oben genannten Maßnahmen für die Art „Gelbbauchunke“ beachtet und die südlich des Peterbauernbaches vorhandenen, jüngeren Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 01. Oktober und 28. Februar) gefällt werden. Eine Eignung der dünnstämmigen Gehölze (vgl. Foto auf Seite 3) als Quartier für Fledermäuse besteht nicht.

#### 4. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In dem Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind. In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der <b>Vermeidung</b> von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
<p><b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standortwahl im Anschluss an bestehende Bebauung</li> <li>- Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (Pflanzgebote für öffentliche Grünflächen)</li> <li>- Festsetzungen von zu pflanzenden Einzelbäumen</li> <li>- Dachbegrünung für die zum Mehrgenerationenhaus zugeordneten Garagen</li> <li>- Waldrandentwicklung entlang der Erschließungsstraße (keine Ausgleichsfläche)</li> <li>- Maßnahmen zum Schutz der Gelbbauchunke während der Bauzeit</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Boden und Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserdurchlässige Ausbildung der privaten Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der öffentlichen Parkplätze</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Klima / Luft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vgl. Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vgl. Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes</li> </ul>

Im vorliegenden Fall wurden die Möglichkeiten einer ortsüblichen Durchgrünung des Gebietes umfassend genutzt. Auf der Grundlage der festgesetzten Maßnahmen ist für die Beeinträchtigungsintensität AI und All die Wahl des jeweils niedrigsten Faktors (0,3 bzw. 0,8) innerhalb der jeweiligen Faktorenspanne sachgerecht.

Demzufolge ergibt sich für den Bebauungsplan „Am Saumweg (Mehrgenerationenhaus)“ ein Ausgleichsbedarf von 2.504 m<sup>2</sup> (vgl. Karte 2).

#### **Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme:**

Bei der Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um die Entwicklung eines gestuften Waldrandes im Hangbereich auf Teilflächen der Flurstücke 351/7, 351/8, 351/11, Gemarkung Oberfischbach im Flächenumfang von 2.504 m<sup>2</sup>. Die Sicherung der Ausgleichsfläche ist durch Festsetzung im Bebauungsplan gegeben.

#### Ausgangszustand:

Bei der Fläche handelt es sich um eine unbestockte Waldfläche auf nährstoffreichem, gut wasserversorgtem Standort, die sich derzeit wie unter Position 2.1 beschrieben als Sukzessionsfläche im Hangbereich darstellt.

Leitbild und Zielsetzung:

Für den Übergang zwischen Waldflächen und umliegenden Flächen ist aus waldbaulicher, ökologischer und auch unter landschaftsästhetischen Gesichtspunkten ein gestufter Waldrand aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Für den Arten- und Biotopschutz sind naturnahe Waldränder von großer Bedeutung. Die Übergangszonen zwischen Wald und Freiland bieten einer Vielzahl von Tieren Nahrungs- und Brutbiotope und sind Rückzugsraum für gefährdete Tierarten.

Zugleich kommt ihnen eine waldbauliche Funktion zu, indem Waldränder den hinterliegenden Wald vor Windbruch schützen.

Im Weiteren sind landschaftsästhetische Aspekte hervorzuheben, indem Waldränder von Frühjahr bis Sommer vielfältig blühen und im Herbst eine Vielzahl von Beeren tragen.

Im vorliegenden Fall, in dem östlich des Waldes Wohnbebauung vorgesehen ist, wird über die genannten Aspekte hinaus mit der Anlage eines Waldrandes auch einer möglichen Gefährdung der Gebäude durch ausreichenden Abstand zu hochaufwachsenden Bäumen Rechnung getragen. Insofern ist im vorliegenden Bebauungsplan der Waldrand so dimensioniert, dass in einem Abstand von mindestens 30 m zu den westlichen Baugrenzen der Hauptgebäude keine hochaufwachsenden Bäume I. Ordnung (z.B. Buche, Fichte etc.) vorkommen. Damit wird die Ausgleichsmaßnahme auch dem Sicherheitsanspruch der neu zu errichtenden Gebäude gerecht. Das im Norden des Planbereiches gelegene Feuchtbiotop wird von der Entwicklung zum Waldrand ausgenommen.

Durchzuführende Maßnahmen:

Der ausgewiesene Waldrand ist mit heimischen und standortgerechten Kleinbäumen (= Bäume II. Ordnung) und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unten). In dem an der neu geplanten Erschließungsstraße gelegenen Bereich ist im Übergang zur Straße ein Gras- und Krautsaum (ohne Gehölzbewuchs) anzulegen. Die Verzahnung der gehölzbestandenen Flächen und des vorgelagerten Gras- und Krautsaumes ist in Form von unregelmäßigen Ausbuchtungen/-rundungen auszuführen.

Als heimische und standortgerechte Kleinbäume (= Bäume II. Ordnung und Sträucher) sind die nachfolgend genannten zu werten:

**Heimische Bäume II. Ordnung:**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

**Heimische Sträucher:**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Echtes Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Geißblatt	<i>Lonicera xylosteum</i>

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Virburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Virburnum opulus

## 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 Bebauungsplanes zu prüfen. Im vorliegenden Fall lässt die mit der Bebauungsplanung verfolgte Zielsetzung keine grundsätzlichen Alternativen zu.

## 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

Die Gemeinde Wackersberg beabsichtigt, den Bebauungsplan „Am Saumweg (Mehrgenerationenhaus)“ aufzustellen, um eine wohnbauliche Entwicklung zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Burgsteinstraße und dem westlich anschließenden, bewaldeten Hangbereich zu schaffen. Zentraler Bestandteil der geplanten Entwicklung stellt dabei das nördlich gelegene Mehrgenerationenhaus dar.

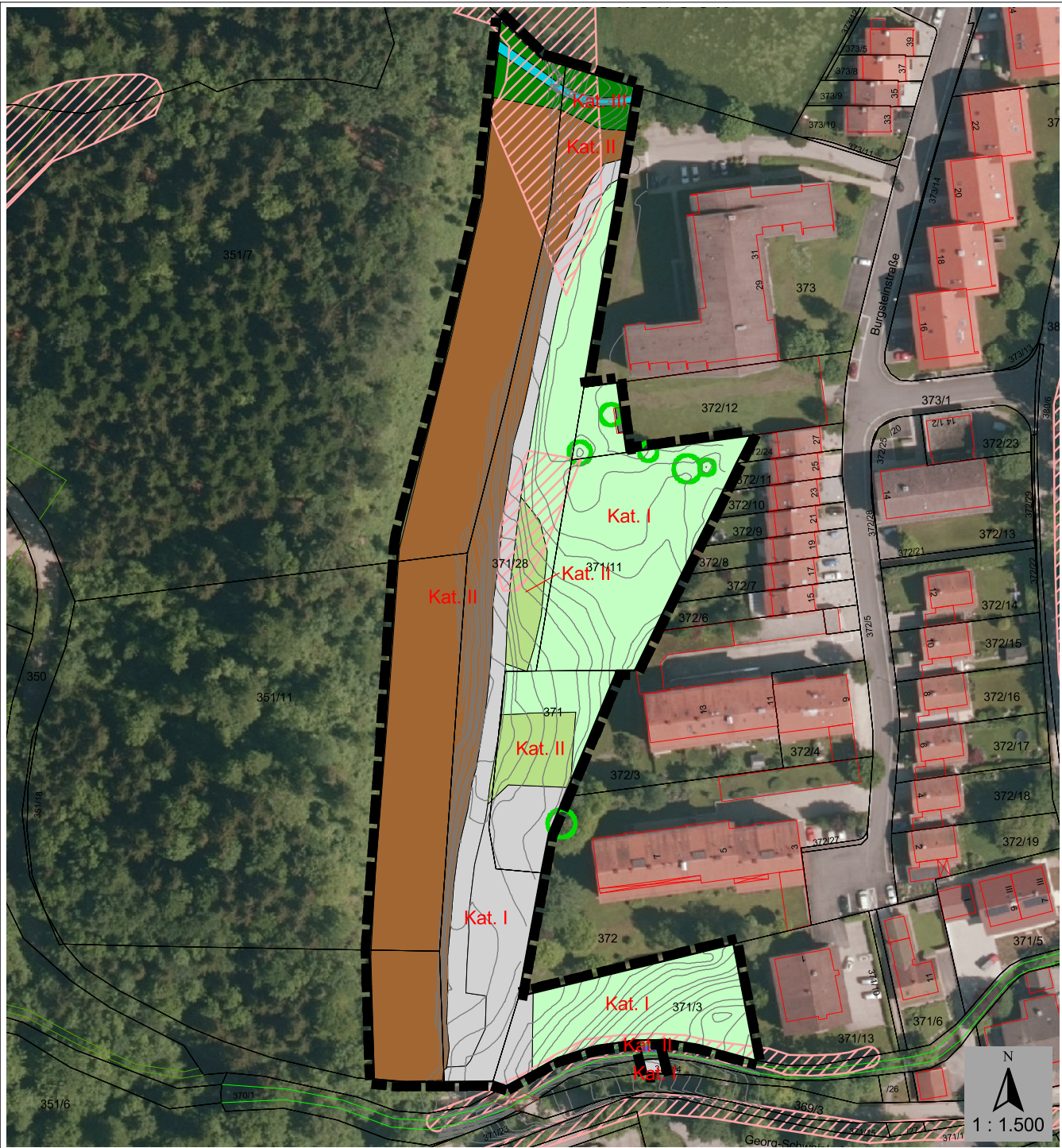


Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Überbauung und Umnutzung von bislang vorwiegend als Grünland genutzter Flächen. Daneben gehen in geringerem Umfang unbestockte Waldflächen im Hangbereich, sowie vegetationsfreie Kiesflächen (z. B. im Bereich der Erschließungsstraße) durch Überbauung verloren. Auf der Südseite des Peterbauernbaches muss die dort befindliche Baumreihe für die zu errichtende Überfahrt auf kurzer Länge entfernt werden.

Mit der Versiegelung gehen auch Auswirkungen auf die Schützgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild einher. Insgesamt lassen sich die Umweltauswirkungen der Planung als gering einstufen, zumal im Plangebiet umfassende Maßnahmen zur Durchgrünung (Pflanzung von Einzelbäumen, Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen) festgesetzt sind. Für die artenschutzrechtlich relevante Art „Gelbbauchunke“ werden Maßnahmen zu deren Schutz während der Bauphase getroffen.









Der erforderliche Ausgleich im Umfang von 2.504 m<sup>2</sup> wird auf Teilflächen der Flurstücke 351/7, 351/8, 351/11, Gemarkung Oberfischbach innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert.



# Umweltbericht

## Karte 1: Bestand und Bewertung





### 1. Bestand

-  Intensiv genutztes Grünland
-  Artenreicheres Grünland, ruderalisiert
-  Sukzessionsfläche (Hangbereich)
-  Peterbauernbach (Begradigt, befestigte Ufer und Bachsohle)
-  Graben
-  Laubwald
-  Weg, Abstellfläche (Kfz und Baumaschinen)  
Kies- und Schotterfläche (nahezu vegetationsfrei)
-  Einzelbaum

### 2. Bewertung gemäß Leitfaden

- Kat. I** Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
- Kat. II** Gebiete mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft
- Kat. III** Gebiete hoher Bedeutung für Natur und Landschaft

### 3. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummern)
-  Biotop gemäß amtlicher Kartierung, teils nicht mehr vorhanden
-  Relief (Höhenlinien)

## Umweltbericht zum Bebauungsplan "Am Saumweg (Mehrgenerationenhaus)"

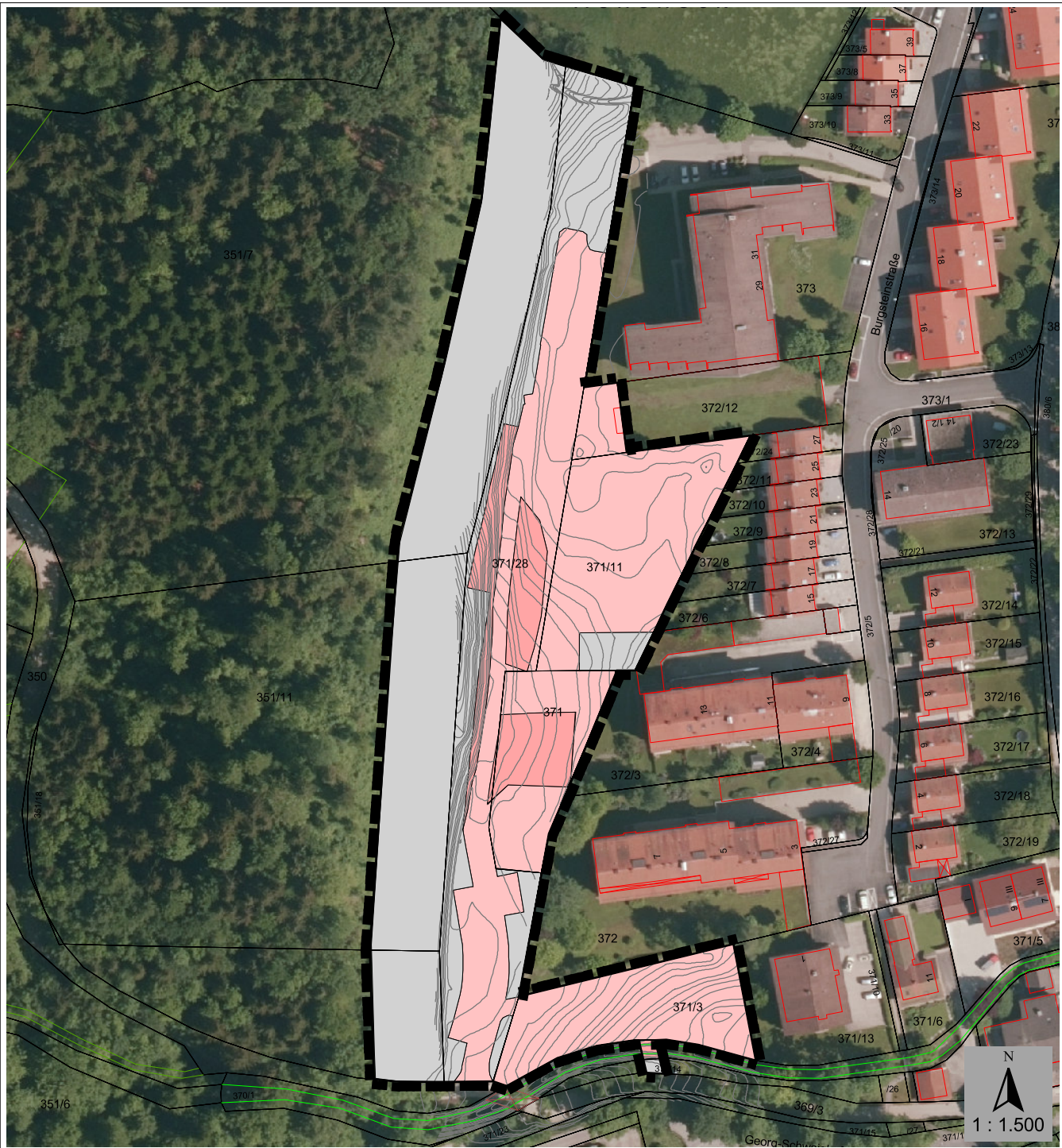
Gemeinde Wackersberg  
- Bauamt -  
  
Bachstraße 8  
83646 Wackersberg  
Tel. 08041 / 79928 - 12  
Fax 08041 / 79928 - 29  
www.wackersberg.de



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: Beeinträchtigungsintensität

### 1. Einstufung der Beeinträchtigungsintensität

- Beeinträchtigungsintensität A I (Fläche: 5.785 m<sup>2</sup>)  
(Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
- Beeinträchtigungsintensität A II (Fläche: 960 m<sup>2</sup>)  
(Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
- Eingriffsneutrale Flächen

### 2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummern)
- Relief (Höhenlinien)

## Umweltbericht zum Bebauungsplan "Am Saumweg (Mehrgenerationenhaus)"

Gemeinde Wackersberg  
- Bauamt -  
  
Bachstraße 8  
83646 Wackersberg  
Tel. 08041 / 79928 - 12  
Fax 08041 / 79928 - 29  
www.wackersberg.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

