

Markt Peiting

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 30L

„An der Ringstraße“

Begründung mit Umweltbericht – Entwurf 10.09.2024

Markt Peiting

Hauptplatz 2

86971 Peiting

T. +49 8861 5 99-0

info@peiting.de



Markt Peiting, __.__.____



Erster Bürgermeister Peter Ostenrieder

raumsequenz

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer

Zangmeisterstraße 24

87700 Memmingen

T. +49 8331 96 22 304

info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungsziel	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	3
2.2	Regionalplan (17) Oberland	4
2.3	Flächennutzungsplan Markt Peiting	5
3	Das Plangebiet	6
3.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	6
4	Planung und Grünkonzept	6
5	Ver- und Entsorgung	6
6	Flächenbilanzierung	7
1	Umweltbericht	8
2	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Umweltauswirkungen	8
3	Basisszenario und Nullvariante	9
3.1	Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	9
3.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
3.3	Fläche, Geologie und Boden	11
3.4	Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)	12
3.5	Luft und Klima	13
3.6	Landschaft	13
3.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	14
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und kumulative Wirkungen mit anderen Vorhaben in dem gemeinsamen Einwirkungsbereich	14
4	Prognose bei Durchführung der Planung	15
4.1	Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	15
4.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	15
4.3	Fläche, Geologie und Boden	16
4.4	Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)	16
4.5	Luft und Klima	17
4.6	Landschaft	17
4.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	17
4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
5	Eingriffsregelung	18

5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	18
5.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	18
6	Planungsalternativen	21
7	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	21
8	Methodik	21
9	Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	22
10	Maßnahmen zur Überwachung	22
11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

1 Planungsanlass und Planungsziel

Die Diakonie München und Oberbayern – Innere Mission München e.V. betreibt im Ortsteil Sägmühle des Marktes Peiting die soziale Einrichtung Diakonie Herzogsägmühle gGmbH für Menschen in besonderen Lebenslagen. Im Ortsteil befinden sich neben Wohnungen und betreutem Wohnen unterschiedliche integrative Einrichtungen, wie Schulen, Ausbildungsbetriebe, Werkstätten, Verkaufsräume, etc. Die Wohnungen werden dabei den Menschen in besonderen Lebenslagen sowie auch von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Einrichtungen und der Verwaltung genutzt. In diesem „bunten“ und abwechslungsreichen Umfeld möchte die Herzogsägmühle gGmbH eine weitere Wohnform etablieren: Klein- und Kleinsthäuser, welche z.B. von MitarbeiterInnen selbst erstellt oder mobil mitgebracht und temporäre genutzt werden können.

Im Zuge einer Machbarkeitsstudie 2021/22 wurden hier im Ortsteil Grundstücke unterschiedlicher Größen und Zuschnitte untersucht. Zielsetzung hierbei war einerseits die experimentelle Wohnform im Ortsteil zu etablieren und zugleich Grundstücke ausfindig zu machen, bei welchen diese Wohnform keinen sonstigen städtebaulichen Zielen widerspricht.

Das gegenständliche Plangebiet schien als noch unbebaute Fläche in Randlage und „zweiter“ Reihe geeignet und wurde entsprechend planerisch weiterverfolgt.

Zielsetzung der gegenständlichen Planung ist die Ausweisung eines Baugebietes für 8 Kleinhäuser (mobil oder ortsfest) bis max. 50m² Grundfläche inkl. Terrasse.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben wie dem Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen des Bundes und des Freistaates Bayern, der Wasserschutz- und Abfallgesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) auch die fachlichen Vorgaben übergeordneter Planungsebenen zu berücksichtigen.

Dies sind in erster Linie das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan Oberland sowie der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Peiting. Für den Landkreis Weilheim-Schongau liegen derzeit keine Planungen des Arten- und Biotopschutzprogrammes vor.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Der Markt Peiting ist gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum definiert. Für diese Gebietskategorie sowie das gegenständliche Vorhaben gibt das LEP die folgenden Ziele und Grundsätze vor:

Z 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

„Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“

G 3.1 Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Diesem Grundsatz wird im Rahmen der gegenständlichen Planung entsprochen, indem eine Fläche herangezogen wird, die über vorhandene Straßen erschlossen werden kann und die sich vor allem durch ihre Lage in Anbindung an bestehende Siedlungsflächen auszeichnet. Zielsetzung der gegenständlichen Planung ist darüber hinaus die Schaffung von Bauraum für experimentelle Wohnformen auf Grundstücken, welche für weitere bauliche Entwicklungen ungeeignet sind.

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

G u. Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ (G)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, [...]“ (Z)

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern wird somit im Rahmen der gegenständlichen Planung entsprochen: es wird eine Fläche herangezogen, welche bereits bauleitplanerisch überplant wurde und erschlossen ist.

2.2 Regionalplan (17) Oberland

Gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans Oberland liegt das Doppelmittelzentrum Schongau-Peiting im ländlichen Raum, dessen Entwicklung zwischen den Teilorten gestärkt werden soll.

I 2.1 G Leitlinien für die Region

„Die Region soll als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum gestärkt werden. Die verschiedenen Teilräume sollen unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und die Kooperation mit benachbarten Räumen intensiviert werden.“

Dieser Grundsatz entspricht dem bereits im LEP formulierten Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung. Die Neuerrichtung wird – als besondere Wohnform - dieser Grundsatzvorgabe gerecht.

B I G 1 Landschaftliches Leitbild

„Es ist anzustreben, die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und – wo nötig – wiederherzustellen.“

Mit Umsetzung der gegenständlichen Planung am angedachten Standort werden ökologisch ausgleichend wirkende Landschaftsteile geschont und eine Fläche herangezogen, die als „Randfläche“ am im Westen des Siedlungskörpers für weitere Bebauungen ungeeignet ist.

2.3 Flächennutzungsplan Markt Peiting

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peiting mit dem Ortsteil Herzogsägmühle (Stand 23.07.2019) ist der Geltungsbereich an der Ringstraße als Sonderbaufläche „SO“ dargestellt.



Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Umgriff

Zielsetzung der Planung ist die Schaffung von Wohnungen in mobilen oder temporären Kleinhäusern, welche in Verbindung mit der Sondernutzung der Diakonie Herzogsägmühle gGmbH stehen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Herzogsägmühle des Marktes Peiting und ist im Süden an die Ringstraße angebunden. Beim Baugrundstück handelt es sich um eine unbebaute Brachfläche. Im Nordosten befindet sich die Alfons-Brandl-Schule mit den zugehörigen Freiflächen, im Osten und Südosten schließt Wohnbebauung mit Gartengrundstücken an. Im Westen verläuft die bewaldete Hangkante des „Zwischenplateaus“ zwischen Lechtal und Oberobland. Das Gelände ist weitest gehend eben – weist aber eine in Nord- Süd-Richtung verlaufenden „Geländeversatz“ von bis zu einem Meter auf.

Das Plangebiet umfasst jeweils Teilflächen der FINrn. 7729/9 (Baugrundstück mit Erschließung), 7692 (Ausgleichsfläche) sowie einen Teil der Ringstraße 7664/8 und hat eine Größe von ca. 0,3 ha

4 Planung und Grünkonzept

Das Planungskonzept sieht eine gerade Stichstraße mit Wendemöglichkeit im Osten entlang vor. Sowohl im Süden, als auch nördlich der Wendeplatte sind Bereiche für Stellplätze vorgesehen – an den Kleinhäusern selbst soll nicht geparkt werden. Der Bauraum ist so gestaltet, dass bis zu 8 eingeschossige Kleinhäuser mit Grundflächen von max. 50m² zulässig sind.

Die im Osten an die Erschließungsstraße angrenzende Ausgleichsfläche soll zugleich eine grüne Einfassung und Sichtschutz gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Osten sowie der Alfons-Brandl-Schule mit Außenflächen im Nordosten bewirken.

5 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser **muss** flächenhaft auf den Baugrundstücken versickert werden. Spezifische Entwässerungsanlagen für die Kleinsthäuser sind nicht vorgesehen.

Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über die kommunalen Anschlüsse und Kanäle.

Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgen durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

6 Flächenbilanzierung

	Größe in m ²	Anteil in %
Baufeld	922	31
Neue Stichstraße mit Wendeplatte	627	21
Stellplätze, wasserdurchlässig	138	5
Eingrünung	535	18
Straße Bestand	87	3
Ausgleichsfläche A1	685	23
Gesamtes Plangebiet	2.992	100

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

7 Anlagen

- Bericht zur Erfassung Waldeidechsen, Dr. Kübler / Dr. Neubeck vom 30.08.2024

1 Umweltbericht

2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Ziel des nachfolgenden Kapitels ist es, die aktuelle Umweltsituation im Untersuchungsraum darzustellen und deren Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraums zu ermitteln. Für die Beurteilung der Bestandssituation aber auch zur Einschätzung der potenziellen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (vgl. Kapitel 4) wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen erkannt und bewertet werden können.

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen grundsätzlich in verbalisierter Form und überall dort, wo dies sinnvoll und hilfreich ist, mittels einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch). In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen sowie geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Beschreibung erfolgt – soweit dies sinnvoll ist – anhand der anzunehmenden baubedingten sowie anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Die Bestandsaufnahme und spätere Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Naturschutzrechts in folgender Gliederung:

- Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche, Geologie und Boden
- Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet der Bestandsaufnahme sowie der Prognose einer Null- und der Umsetzungsvariante umfasst den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans sowie einen dem jeweiligen Schutzgut angemessenen Radius. Im Schutzgut Mensch wird beispielsweise ein Untersuchungsraum gewählt, in dem alle Auswirkungen der Planung auf die umliegend wohnende und arbeitende Bevölkerung sowie deren Erholungsräume abgeschätzt werden kann. Während das Schutzgut Boden im Gegenzug vor allem den Geltungsbereich selbst betrifft und auch nur in diesem untersucht wird, können bei Betrachtung von Baudenkmalern durchaus größere Distanzen Berücksichtigung finden.

3 Basisszenario und Nullvariante

Im Basisszenario wird die Bestandssituation in den einzelnen Schutzgütern beschrieben und mittels der o.g. vierstufigen Skala bewertet. Darüber hinaus wird im Zuge dieser Beurteilung auch eine Nullvariante beurteilt und hier die Frage geklärt, wie sich der Zustand der einzelnen Schutzgüter im Untersuchungsraum entwickeln würde, käme es nicht zur Umsetzung der vorliegenden Planung.

3.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keinerlei Wohngebäude oder Einrichtungen der Freizeitinfrastruktur. Nordöstlich angrenzend befindet sich die Alfons-Brandl-Schule der Diakonie Herzogsägmühle. Diese Förderschule hat auch Außenanlagen wie z. B. eine gepflegte Grünfläche, Sportanlagen (Basketball, Tischtennis), einen kleinen Schulgarten und Schuppen. Östlich angrenzend sind Wohngebäude mit gepflegtem Rasen. Westlich grenzt ein Gebüschsaum sowie Mischwald an sowie eine Hangkante. Nördlich ist ebenfalls Brachfläche mit einigen auf Stangen installierten Starenkästen. Außerdem ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Leitungstrasse geplant (vgl. BP Wärmeversorgung Herzogsägmühle).

Zusammengefasst wird die Bestandssituation im Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit mit **mittel bis hoch** bewertet. Diese Bewertung ergibt sich in erster Linie aus der im näheren Umfeld liegenden Wohnnutzung und deren Schutzanspruch sowie der angrenzenden Alfons-Brandl-Schule der Diakonie Herzogsägmühle.

Nullvariante

Ohne die gegenständliche Planung ist davon auszugehen, dass die bisherige Brachfläche weiter bestehen würde. Es gäbe überhaupt keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und der menschlichen Gesundheit.

3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aus botanischer Sicht spielt die überplante Fläche eine vergleichsweise untergeordnete Rolle. Es liegen keine Anhaltspunkte für einen gesetzlichen Biotopstatus vor, vegetationskundliche Erhebungen auf dieser Fläche hält auch die untere Naturschutzbehörde im Hinblick auf eine Ortseinsicht im April 2024 für entbehrlich.

Auf der Brachfläche fiel im April 24 Folgendes in Auge: Vorkommen vom Drüsigen Springkraut und diversen Feuchtezeigern. Beim Drüsigen Springkraut handelt es sich um einen Therophyten, der in kürzester Zeit Wuchshöhen von über 2 Meter erreicht und so andere Pflanzen schnell überdecken kann. Es benötigt für sein schnelles Wachstum eine ausreichende Wasserversorgung. Das Drüsige Springkraut wird vielerorts als standortfremd und verdrängend bekämpft, aber teils als Bienenweide auch positiv bewertet. Ansonsten fielen bei einem Orts-termin am 10. Mai 24 (Zaun-)Wicken und Holunderaufwuchs (Zwergholunder) auf sowie der Gebüschsaum, teils mit Himbeeren, der westlich vor dem Wald angrenzt. Auch Brennesselaufwuchs kommt stellenweise vor.

Dieser Gebüschsaum, diese Struktur, bietet ein sogenanntes Potential für Haselmausvorkommen. (Nester oder andere Spuren von Haselmäusen wurden bisher noch nicht gefunden. Es fanden Kartierungen vom 29.02.24 bis 06.06.24 statt.)

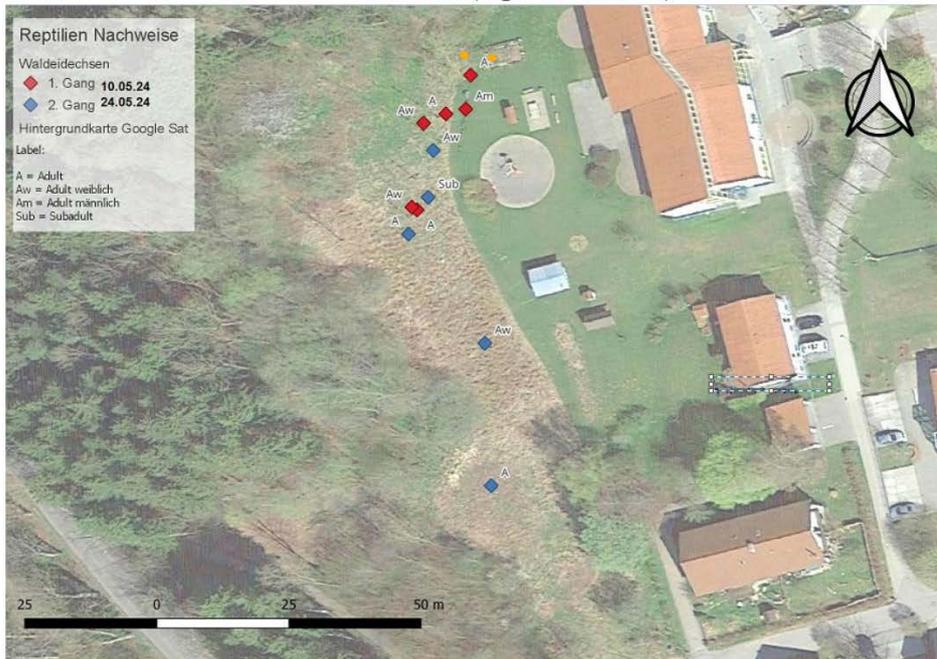
In der Artenschutzkartierung Vögel ist der gesamte Bereich der Herzogsägmühle als Lebensraum diverser Vogelarten kartiert. Neben sog. "Allerweltsarten" (Amsel, Blaumeise, Haussperling, Singdrossel, etc.) sind auch Arten der Roten Liste vertreten (insb. Feldlerche, Feldsperling, Grauspecht, Klappergrasmücke und Mehlschwalbe). Zu fällende Gehölze bzw. Strukturen bzgl. geplanten Rückschnittmaßnahmen sind daher unbedingt auf Habitatstrukturen zu untersuchen. Für die Feldlerche fehlen die Habitatansprüche im Eingriffsbereich und mit Ausnahme der beiden Bäume an der Zufahrt sollten gem. der uNB keine Eingriffe in Gehölzbereiche erfolgen.

Die Kontrolle der Bäume an der Zufahrt am 25.05.24 durch das Büro Dr. Neubeck ergab: Keine Funde von Höhlungen oder Schadstellen an den betroffenen Bäumen, die Potential für Fledermäuse oder Höhlenbrüter und weitere Tierarten bieten. Große Nester konnten ausgeschlossen werden. In dem Bereich sang aber ein Zilpzalp, ein Buchfink und eine Mönchsgrasmücke. Brutplätze von diesen Arten im Eingriffsbereich sind möglich. Da der Eingriff in die Bäume und den Wirkkreis darum außerhalb der Brutzeit erfolgen wird, gibt es diesbezüglich keine artenschutzrechtlichen Probleme.

Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote auf die Avifauna lassen sich ohne weitere Kartierungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

Eidechsenkartierungen erfolgten vom 10.05.24 bis 06.06.24. Die Höchstzahl betrug 7 Waldeidechsen pro Gang. Mittels Korrekturfaktor und da das Gelände sehr unübersichtlich ist, wird die Populationsgröße auf ca. 70 Tiere geschätzt.

Karte 1, Funde Waldeidechsen im Mai 24 (ergänzt 06.06.24):



● Sightungen Aw am 06.06.24

Hintergrundbild: Google

Im Bereich der geplanten Tiny Häuser liegen nur 2 Fundpunkte.

Die Waldeidechse ist nach der RL Bayern 2019 der Kategorie 3 zuzuordnen, also „gefährdet“. (SaP- relevant ist diese Art nicht.) Die Art ist nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt sowie nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt.

Weiterhin fiel eine Vielzahl an Heuschreckenlarven auf, unter anderem von der Gewöhnlichen Strauchschrecke (*Pholidoptera griseoaptera*), auch direkt im Eingriffsbereich.

Auf Grundlage der Begehungen des Geltungsbereichs im Frühjahr und Frühsommer 2024, wird von einer mittleren Wertigkeit des Schutzgutes ausgegangen.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der gegenständlichen Planung käme es nicht zu einer Überbauung und Teilversiegelung dieser Brachfläche. Der Lebensraumverlust und Störungen blieben damit aus, es würde keine Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt geben.

3.3 Fläche, Geologie und Boden

Schutzgut Fläche

Im Schutzgut Fläche weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung auf. Zurzeit liegt der Eingriffsbereich brach.

Schutzgut Geologie

Gemäß digitaler, geologischer Karte Bayern im Maßstab 1:25.000 wird die geologische Einheit des Geltungsbereichs von Schmelzwasserschotter, hochwürmezeitlich, geprägt.

Schutzgut Boden

Bei der Beurteilung der Böden im Plangebiet werden die verschiedenen Bodenfunktionen beleuchtet, die von einer Überplanung betroffen sein können. Im Detail sind das die Ertragsfunktion, die Lebensraumfunktion, die Speicher- und Reglerfunktion sowie die Archivfunktion.

Die Lebensraumfunktion der Böden im Plangebiet umfasst neben den mit Mikroorganismen und Kleinstlebewesen besiedelten oberen Bodenschichten auch Teillebensräume von Vögeln, Insekten und Säugetieren. Brachen bieten z. B. Deckung sowie Nahrung für viele Tierarten.

Die Böden im Plangebiet setzen sich fast ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) zusammen. (Daneben, Hangkante, grenzt an: Fast ausschließlich Syrosem-Rendzina, (Para-)Rendzina und Braunerde, selten Fels aus verschiedenem Ausgangsmaterial an steilen Talhängen.)

Die Speicher- und Reglerfunktion ist direkt abhängig von den vorliegenden Bodenarten. Je schwerer die Böden, umso höher ist ihr Wasserspeichervermögen; je größer der Anteil organischen Materials, umso höher ist das Puffervermögen gegenüber Schadstoffen zu bewerten.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Zusammenfassend wird das Schutzgut Fläche, Geologie und Boden in seiner Wertigkeit mit **mittel** beurteilt.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Brachfläche fortbestehen ohne Beeinträchtigungen des Bodens. Im Schutzgut Fläche sowie Geologie käme es bei Nichtdurchführung der Planung zu keinerlei Veränderungen.

3.4 Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserhältnissen liegen bislang nicht vor. Es ist aber sicher, dass es durch die geplanten BV nicht tangiert wird.

Schichtenwasser ist im Eingriffsbereich nicht auszuschließen. Schichtenwasser ist auf einer wasserundurchlässigen oder wenig wasserdurchlässigen Bodenschicht aufgestauten Oberflächenwasser. Die wasserstauende Bodenschicht hindert das Wasser am Versickern in tiefere Schichten. (Der AG teilte diesbezüglich mit: Wir haben an dieser Stelle noch keine Schürfe durchgeführt, da bisher dieses Grundstück nicht genutzt wurde. Es ist davon

auszugehen, dass oberflächennahes Wasser vorgefunden wird. Die Tiefen liegen unterschiedlich, da es sich um Schichtenwasser handelt.)

Zusammengefasst wird das Schutzgut Wasser in Bezug auf Grundwasser in seinem Bestand mit **mittel** bewertet.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung käme es zu keiner Versiegelung und keiner Änderung des Versickerungsgeschehens (bzgl. des Niederschlagswassers).

3.5 Luft und Klima

Die Freiflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar, die unter anderem eine Bedeutung für die Frischluftzufuhr der Siedlungsflächen haben.

Die lufthygienische Situation im Untersuchungsraum wird vor allem aufgrund der vergleichsweise emissionsarmen Nutzungen (keine stark befahrenen Straßen oder Industriegebiete) und vielen Waldgebiete als hochwertig eingestuft.

Zusammengefasst wird die Bestandssituation im Schutzgut Luft und Klima für den Geltungsbereich mit **mittel bis hoch** beurteilt.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden kalt- und frischluftproduzierenden Funktionen von Offenland im Plangebiet weiterhin unverändert bestehen.

3.6 Landschaft

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist als Brachfläche, teils umgeben von Gehölzstrukturen, zu bezeichnen. Besondere Vorbelastungen durch technische Infrastruktur oder sonstige Überprägungen liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Laut Bayernatlas grenzt im Norden in ca. über 330 m Entfernung ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Zusammengefasst wird das Schutzgut Landschaft für das Plangebiet im direkten Umfeld mit **mittel** bewertet.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner Veränderung der Brache zu rechnen. Eine Überprägung der Landschaft mit 8 Tinyhäusern mit einer Höhe von ca. maximal 3,5 bis 4 m sowie einer Zuwegung, wie sie bei

Umsetzung der Planung entstehen würden, bliebe dann aus. Auch eine Baum- und Heckenpflanzungen im Osten als Sichtschutz zu den Nachbarn und der Schule wäre dann nicht nötig.

3.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

Im Sinne sonstiger Sachgüter weist der Geltungsbereich selbst keine Strukturen auf, die es bei der Betrachtung der Bestandssituation zu berücksichtigen gäbe. D. h. es befinden sich keine Energiefreileitungen, Oberflurhydranten, sonstige bauliche Anlagen oder ähnliches innerhalb des Plangebiets.

Vier Gebäude des Ortes stehen unter Denkmalschutz, aber alle vier, auch die ehemalige Sägemühle, (sogenannte Herzogsägmühle) stehen nicht im Blickbezug oder nahe des Planbereichs.

Das Schutzgut Kulturelles Erbe wird mit **niedrig** bzw. gering bewertet.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung käme es zu keinen Veränderungen.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und kumulative Wirkungen mit anderen Vorhaben in dem gemeinsamen Einwirkungsbereich

Grundsätzlich ergeben sich bedeutende Wechselbeziehungen immer zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, wobei hier u. a. das Grundwasser relevant ist. Aus kleinklimatischer Sicht bestehen darüber hinaus Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen sowie dem Schutzgut (Lokal-)Klima und Luft.

Im gegenständlich überplanten Bereich sind vor allem die oben beschriebenen Wechselwirkungen relevant. Aufgrund der angrenzenden Wohnsiedlungen und der Nähe zur waldbestandenen Hangkante ergeben sich für den Untersuchungsraum Wechselbeziehungen zwischen dem Schutzgut Landschaft und dem Schutzgut Mensch.

Zusammengefasst wird die Bestandssituation bei der Betrachtung von Wechselwirkungen hier mit **mittel** bewertet.

Innerhalb des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 30k „Wärmeversorgung Herzogsägmühle“ wird der geplante Leitungsverlauf, der auch den BP Ringstraße tangiert, beschrieben. Siehe hierzu auch den Umweltbericht zur „Wärmeversorgung Herzogsägmühle“. Da die Leitungsverlegungsarbeiten aber temporär befristet sind, werden die Wechselwirkungen mit diesem Bauvorhaben als **gering** bewertet.

4 Prognose bei Durchführung der Planung

Im nachfolgenden Kapitel wird auf Basis der aktuell vorliegenden Kenntnisse und Planungen die Entwicklung von Natur und Landschaft bei Durchführung der Planung abgeschätzt. Es werden dabei die Schutzgüter des Naturschutzrechts in der gleichen Reihung betrachtet, wie im vorangegangenen Kapitel der Bestandserfassung.

Die Einschätzung der Auswirkungsschwere erfolgt dabei nach gutachterlichem Ermessen und unter Berücksichtigung der aktuell geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit entstehen bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen vor allem dann, wenn der Untersuchungsraum eine tatsächliche Relevanz für die Bevölkerung hat. Durch die Baumaßnahmen bzgl. der Tiny Häuser, der Zufahrten und Stellflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastungen und Staubbelastung sowie ggf. Erschütterungen durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen. Die als Folge der Bauvorhaben entstehenden Lärmbeeinträchtigungen bedeuten für die Anlieger und die Schule Störungen. Nachdem diese Belastungen jedoch auf die Bauphase beschränkt sind, werden die baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

Die Fläche des Geltungsbereiches hat keine direkte Bedeutung für die Naherholung.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit mit **gering** bewertet.

4.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Es ist vor allem während der Bauphase mit gewissen Lärm-, Staub- und Lichtemissionen zu rechnen, die im Gebiet sowie im weiteren Umfeld lebende Tiere beeinträchtigen können. Anlagebedingt kommt es zu einem teilweisen Lebensraumverlust für bisher vorkommende Tiere und Pflanzen in den tatsächlich überbauten und versiegelten Bereichen. Betriebsbedingt kommt es zu anthropogenen Störungen, unter Umständen auch des nahen Waldsaumens und Waldes bzw. seiner Bewohner.

Im Bebauungsplan ist aber ein Schutzstreifen/Grünstreifen von ca. 3 m Breite im Westen festgesetzt, um mögliche Störungen bestmöglich zu minimieren.

Eine Lichtverschmutzung wird bestmöglich minimiert durch folgende festgesetzte Maßnahmen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin.

Vogelkollisionen an Fenstern bzw. Glasscheiben der Tinyhäuser sollen vom AG minimiert werden, in dem die nötige Maßnahmen dazu getroffen werden. Vgl. zu den Details folgende Quelle der Vogelwarte Schweiz:

<https://www.vogelwarte.ch/modx/de/voegel/ratgeber/gefahren-fuer-voegel/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden>

Aufgrund der aktuell nur mittleren Wertigkeit des Geltungsbereichs für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt kommt es bei Umsetzung der Planung aller Voraussicht nach zu keinen gravierenden Beeinträchtigungen. Die tatsächlichen Eingriffsfolgen aus der verbindlichen Bauleitplanung werden vollumfänglich kompensiert, indem ein entsprechend hochwertiger Lebensraum geschaffen wird. So sind z. B. optimale Eidechsenhabitate in Zusammenarbeit mit der angrenzenden Schule in Planung. Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Vergrämungsmaßnahmen) und Abstandsregelungen zum Waldsaum verhindern mögliche Verbotstatbestände. Eine Ökologische Baubegleitung kann, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, angewandt werden.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit **mittel** bewertet.

4.3 Fläche, Geologie und Boden

Vor allem für das Schutzgut Fläche sind die Auswirkungen bei einer Überplanung gravierend. Fläche als endliches Gut wird bei Überplanung und Bebauung vollständig verbraucht und kann nicht kompensiert werden. Bei Umsetzung der Planung ist im Ergebnis mit mittleren bis hohen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

In Bezug auf die geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist bei Umsetzung der geplanten Nutzung von keinerlei Veränderung der Bestandssituation auszugehen.

Die Bodenfunktionen hingegen gehen in sämtlichen versiegelten Bereichen fast vollständig, in den teilversiegelten und (wasserdurchlässig) überbauten Bereichen zum Teil verloren. Die Umsetzung dieses Bauvorhabens von 8 Tinyhäusern (zzgl. Zuwegung und Stellplätzen) verursacht aber wenig Versiegelung, so dass im Zuge der Eingriffsregelung bei derartigen Vorhaben geringer Ausgleichsbedarf entsteht. Tiny Häuser haben auch keine Keller, so dass der Eingriff niemals tief in den Boden erfolgt.

Da die geplante Umsetzung kaum negative Konsequenzen für die Bodenfunktionen entfaltet, sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden mit gering bis **mittel** zu bewerten.

4.4 Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)

Das Grundwasser und ggf. das Schichtenwasser wird bei Umsetzung der Planung dahingehend beeinträchtigt, dass es während der Bauphase unter Umständen einer größeren Gefahr der Verunreinigung durch Baumaschinen und -materialien ausgesetzt ist. Anlagebedingt kommt es vor allem im Bereich der künftigen Bebauung zu einer Verschiebung der Regenwasserversickerung und damit zu einer sehr leicht veränderten Grundwasserneubildung – diese hat jedoch aufgrund der örtlichen Versickerung aller Voraussicht nach keine erhebliche Dimension.

Betriebsbedingt ist zum gegenwärtigen Planungsstand mit keinerlei Beeinträchtigungen zu rechnen.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der künftigen Nutzung auf das Schutzgut Wasser mit **gering** bewertet.

4.5 Luft und Klima

Baubedingt ist im Bereich des Bauvorhabens kurzzeitig mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft zu rechnen. Betriebsbedingt ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet zu rechnen.

Auch die kleinklimatischen Verhältnisse werden sich wenig verändern, da es sich um 8 kleine Gebäude handelt (wie es der Name besagt). Tiny Häuser haben eine geringe Grundfläche und eine Höhe von in der Regel höchstens 3,5 bis 4 m und sind nach den neuesten Standards wärmeisoliert.

Nachdem das Plangebiet aufgrund seiner Lage aktuell keine überdurchschnittliche Wertigkeit in Bezug auf die Lufthygiene besitzt, die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen gering sein werden und die Tiny Häuser sehr wenig Emissionen verursachen, werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft(-hygiene) mit **gering** bewertet.

4.6 Landschaft

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich selbst wird sich bei Umsetzung der Planung verändern. Von einer Brachfläche wird das Gebiet in ein Wohngebiet mit 8 Tiny Häusern verändert, welches das Landschaftsbild und die Blickbezüge verändert. Entsprechende Eingrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen deutlich minimieren. Aus größerer Distanz ist das Plangebiet nicht einsehbar und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht von Relevanz.

Nachdem der Untersuchungsraum selbst auch keine Freizeit- und Erholungsfunktionen erfüllt, werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft mit **gering** bewertet.

4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die Auswirkungen der Planung auf dieses Schutzgut wird mit gering bewertet, bzw. es gibt überhaupt keine Auswirkungen.

4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wie in Kapitel 4.8 beschrieben, ergeben sich im Geltungsbereich bedeutende Wechselwirkungen vor allem zwischen Boden und Wasser sowie innerhalb des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Aufgrund der Gesamtbeurteilung der Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Einzelschutzgüter ist jedoch mit keinen gravierenden Konsequenzen bzgl. der Wechselwirkungen zu rechnen.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen auf die bestehenden Wechselwirkungen hier mit **gering bis mittel** bewertet.

5 Eingriffsregelung

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft konkrete Festsetzungen getroffen worden, die hier vor allem grünordnerische Festsetzungen umfassen. Für die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sowie auf das Schutzgut Landschaft ist demnach eine Eingrünung nach Osten vorgesehen worden, die die negativen Blickbezüge abmildert. Im Westen ist ein Schutzstreifen zum Wald geplant. Bzgl. der Echsenvorkommen sind Abstimmungen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde am Laufen.

Die Grundwasserneubildungsrate wird bei Umsetzung des Vorhabens nicht verändert.

5.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die Eingriffsregelung ist grundsätzlich nur für verbindliche Bauleitplanungen durchzuführen und erfolgt im vorliegenden Umweltbericht auf Grundlage des am 15. Dezember 2021 in Kraft getretenen neuen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern, bei dem für Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine klassische Flächenberechnung mehr erfolgt, sondern gezielt die Biotop- und Nutzungstypen bestimmt und deren Wertigkeit der Ermittlung von Eingriffsschwere und Ausgleichserfordernis zugrunde gelegt werden.

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt. Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) an. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung.

a) Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich größtenteils um eine Brachfläche, die der Kategorie G 12 zugeordnet wird und damit als Fläche mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung einzustufen ist. Die Fläche ist mit 5 Wertpunkten (WP) zu bewerten. Bei einem Teilbereich handelt es sich um eine bereits vollversiegelte Straße (86,79 m²), die von der Bilanzierung ausgenommen werden kann. Ebenfalls von der Bilanzierung ausgenommen werden die in der Planung festgesetzten öffentlichen Grünflächen (534,5 m²), da in diesen Bereichen kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, sondern eher eine naturschutzfachliche Aufwertung erfolgen wird.

b) Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird für die neuen gemischten Bauflächen, Baufeld (ca. 400,00 m²) die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von **0,3** herangezogen. Für die neu geplanten öffentlichen Wege und Stellplätze (Erschließung versiegelt 517,3 Erschließung Bankett / gekiest wasserdurchlässig 109,4m² Stellplätze / gekiest o. Rasenpflaster wasserdurchlässig 137,6) wird ein (mittlerer) Faktor von 0,8 angesetzt, da hier teilweise eine vollständige Versiegelung erfolgt.

c) Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen ggf. entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 des Leitfadens um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden. Voraussetzung ist, dass diese Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z. B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB). Im vorliegenden Bebauungsplan sind im Randbereich entlang der westlichen Grenzen des Plangebietes Pflanzgebote zur Ausbildung einer Randeingrünung auszubilden. Heckenpflanzungen im Osten mit einheimischen und tierökologisch wertvollen Arten sind außerdem festgelegt. Eine wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze ist des Weiteren festgesetzt sowie Rasenpflaster und eine Zufahrt mit wassergebundener Decke. Durch die Eingrünungen kann auch die biologische Vielfalt und Vernetzungsfunktion zum freien bzw. angrenzenden Landschaftsraum gestärkt werden. Die geplanten Grünflächen können darüber hinaus im Zusammenspiel mit den festgesetzten wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Zufahrten, Stellplätze etc. nach Möglichkeit auch dazu beitragen, im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Die naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird im BP festgelegt. Die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen ist im BP festgesetzt: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin. Aus den genannten Gründen wird für die vorliegende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Planungsfaktor von 20 % angesetzt.

Der Ausgleichsbedarf für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Ausgleichsbedarf Baufeld:

$$400 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP} \times 0,3 = \mathbf{600 \text{ WP}}$$

Ausgleichsbedarf „Erschließung +Stellplätze“:

$$764,3 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP} \times 0,80 = \mathbf{3057 \text{ WP}}$$

Ausgleichsbedarf gesamt (abzüglich Planungsfaktor):

$$(600 \text{ WP} + 3057 \text{ WP}) - 20\% = \mathbf{2926 \text{ WP}}$$

6.3 Maßnahmen zum Ausgleich, (geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept)

Nachdem für das Plangebiet selbst, neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Durch- und Eingrünung, etc.), keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die dem vorliegenden Bebauungsplan dann verbindlich zugeordnet werden müssen. Hierzu steht eine Teilfläche des Grundstücks FINr. 7692 östlich angrenzend zum Eingriffsbereich zur Verfügung.

Die betreffende Fläche gehört zur Kategorie G 4 (Tritt- und Parkrasen). Die Fläche ist als BNT (Biotop- und Nutzungstyp) mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung einzustufen und gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten. Als Ausgangszustand für die externe Ausgleichsfläche sind somit insgesamt 2056 WP (3 WP x 685,45 m²) in die Bilanzierung einzustellen. Zur naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche (Teilfläche des Grundstücks FINr. 7692 ca. 685,45 m²) ist eine Umwandlung zu 50% in B 116 (Gebüsche/Hecken aus raschwüchsigen, einheimischen und standortgerechten Straucharten, z. B. Schwarzer oder Roter Holunder)

und

zu 50% in B 431 Streuobstbestände (junge Ausbildung)(Bestandsalter < 25 Jahre) im Komplex mit Grünland geplant.

Folgende Formel wird angewendet:

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche} \times \text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit*} - \text{Ausgangszustand}$$

Somit ergibt sich nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (auf der überplanten externen Ausgleichsfläche ein Prognosezustand von insgesamt

Mittlerer Prognosezustand: 5141 WP

(685,45 m² x 7 WP oder 8 WP bzw. 7,5 WP). Ggf. abzüglich Timelag.

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops*	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit**
26 – 49 Jahre	Abschlag = 1 WP
50 – 79 Jahre	Abschlag = 2 WP
≥ 80 Jahre	Abschlag = 3 WP

Da sowohl bei den Lebensraumtypen B 116 als auch B 431 von einer Entwicklungszeit von unter 26 Jahren auszugehen ist, wird von dem Abzug des Timelag vorerst abgesehen.

Umfang, Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Der Ausgleichsumfang, die Aufwertung beträgt 3085 WP.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf von **2926 WP** kann durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen somit kompensiert werden. Weitere externe naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes daher nicht erforderlich. Die konkrete Überplanung der Ausgleichsfläche mit Maßnahmen und Ziellebensräumen erfolgt nach der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.

6 Planungsalternativen

Mögliche Planungsalternativen wurden von der Gemeinde überprüft. Es gibt keine anderen geeigneten ortsnahen Freiflächen für dieses Tiny House -Projekt.

7 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Grundsätzlich ist zum jetzigen Zeitpunkt von keiner erhöhten Unfallgefahr oder von Katastrophen auszugehen.

Durch Stürme und Unwetter könnte es zu Windwurf bzw. umstürzenden Bäume (auf die Tiny Häuser) kommen.

Darüber hinaus ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht damit zu rechnen, dass es im und im Umfeld des Plangebiets zu schwerwiegenden Katastrophen kommt, die Auswirkungen auf die geplante, zukünftige Nutzung haben werden. Aus diesem Grund wird auf eine weitere detaillierte Abhandlung dieser Thematik im gegenständlichen Umweltbericht verzichtet.

Zusätzliche Angaben

8 Methodik

Die Vorgehensweise bei der Erarbeitung des gegenständlichen Umweltberichts basiert auf Anlage 1 zum Baugesetzbuch, in der die Schutzgüter des Naturschutzrechts aufgeführt sind, die im Zuge der Umweltprüfung abzuarbeiten sind.

In Kapitel 4 wurde zu jedem Schutzgut zuerst die Bestandssituation im relevanten Umkreis der Planung analysiert und mittels einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch) bewertet. Bei der Bewertung wurden Vorbelastungen wertmindernd einbezogen. Im Anschluss wurde für jedes Schutzgut die entsprechende Nullvariante abgebildet, indem die Entwicklung des Zustands bei Nichtdurchführung der Planung prognostiziert und beschrieben wurde. Hier wurde auf eine Einstufung in das Skalensystem verzichtet.

In Kapitel 5 ist schlussendlich für jedes Schutzgut analysiert worden, ob und mit welchen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen ist, wenn die Planung durchgeführt wird. Hier spielt der Ausgangszustand der Fläche eine nicht unwesentliche Rolle. Schutzgüter mit geringem Bestandswert können – je nach Planung – grundsätzlich auch von hohen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung betroffen sein, und umgekehrt.

9 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten grundsätzlich keine größeren Schwierigkeiten auf. Fehlende Grundlagendaten betreffen derzeit genaue Angaben zum Grundwasserstand und Schichtenwasser.

Aktuell ist jedoch davon auszugehen, dass die Ortsbegehungen zur Beurteilung der Wertigkeit vorerst ausreichend waren. Eine seriöse Abschätzung der Bestandssituation sowie der Auswirkungen der Planung ist grundsätzlich möglich gewesen.

10 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zum Artenschutz sind zu ergreifen, welche im Zuge der Bauantragstellung definiert werden und im Anschluss an die Umsetzung regelmäßig zu überprüfen sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind vor allem das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt weiter zu beobachten.

Die Konkretisierung von erforderlichen Überwachungsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Schutzgüter des Naturschutzrechts in ihrem Bestand sowie die zu erwartenden Auswirkungen bei Umsetzung der Planung untersucht. Die Auswirkungsanalyse erfolgte dabei auf Basis der zum gegenwärtigen Zeitpunkt absehbaren Folgen einer Umsetzung. Nachfolgende Tabelle fasst die Beurteilungen zusammen:

Tabelle 1: Zusammenfassung Bestandsbewertung und Auswirkungsprognose

Schutzgut	Bestandsbewertung	Auswirkungsprognose
Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	mittel – hoch	gering
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	mittel	mittel
Fläche, Geologie und Boden	mittel	mittel

Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)	mittel	gering
Luft und Klima	mittel – hoch	gering
Landschaft	mittel	gering
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering (bzw. keine)
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	mittel	gering – max. mittel