

Gemeinde Hohenfurch  
Begründung zum Bebauungsplan „Mischgebiet Hoheneggstraße“ mit integrierter Grünordnung

## Teil Umweltbericht

### Inhalt:

1. Einleitung
  - 1 a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
  - 1 b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden
  - 2 a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
    - 2 a) 1. Grundlagen und Allgemeines
    - 2 a) 2. Schutzgut Boden
    - 2 a) 3. Schutzgut Wasser
    - 2 a) 4. Schutzgut Klima/ Luft
    - 2 a) 5. Schutzgut Arten und Lebensräume
    - 2 a) 6. Schutzgut Landschaftsbild
    - 2 a) 7. Schutzgut Mensch
    - 2 a) 8. Schutzgut Kultur und Sachgüter
    - 2 a) 9. Gesamtbewertung gemäß Leitfaden
  - 2 b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
  - 2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
    - 2 c) 1. Vermeidungsmaßnahmen
    - 2 c) 2. Minimierungsmaßnahmen
    - 2 c) 3. Ausgleichsflächenbedarf
    - 2 c) 4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich
3. Zusätzliche Angaben
  - 3 a) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen
  - 3 b) Zusammenfassung

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1548) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

Nach § 2a BauGB wird der Umweltbericht nach der Anlage 1 gegliedert.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

## **1. Einleitung**

### **1 a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Die Situation auf dem Gelände ist geprägt durch vorhandene gewerbliche Bebauung eines Holzverarbeitenden Betriebes mit den dazugehörigen versiegelten Fahr- und Lagerflächen mit einzelnen Gehölzen in den Randbereichen sowie durch eine Zeile Wohngebäude mit den entsprechenden Gartenanlagen im Osten und einem einzelnen Wohnhaus und einer landwirtschaftlich genutzten Wiese in der Erweiterungsfläche im Norden.

Wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung sind die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet, um dem tatsächlichen Charakter des Betriebes und den immissionsschutzrechtlichen Belangen zwischen Betrieb und Wohngebäuden gerecht zu werden. Außerdem soll im Norden für ein Wohngebäude für einen Einheimischen Baurecht geschaffen werden.

Für den größten Teil des Plangebietes besteht durch den vorhandenen Bebauungsplan Baurecht und ist zulässig bebaut und versiegelt, so dass sich aus naturschutzrechtlicher Sicht nur Eingriffe durch das nördliche einzelne neue Wohngebäude ergeben.

Der Bedarf an Grund und Boden dieses Vorhabens ist das Grundstück, auf dem das neue Wohngebäude geplant ist. Die Größe beträgt 2.835 m<sup>2</sup>. Darin sind die privaten Grünflächen und die durch diesen Eingriff erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen enthalten.

### **1 b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenfurch vom 13. 04. 1982 mit insgesamt 8 Änderungen. Er stellt für den Planungsumgriff ein Gewerbegebiet dar.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren).

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet ebenso wenig ausgewiesen wie kartierte Biotope oder Wasserschutzgebiete. Die Artenschutzkartierung enthält für das Gebiet keine Einträge, es besteht nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim - Schongau kein Schwerpunktgebiet für den Naturschutz; es besteht kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.

Altlastenverdachtsflächen und kartierte Altlasten sind im Gemeindegebiet und somit auch im Änderungsgebiet nicht bekannt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

### 2 a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### 2 a) 1. Grundlagen und Allgemeines

Das Gebiet ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der naturräumlichen Einheit „Lech-Wertach-Ebene“ zuzuordnen. Die Einheit fasst die Auenbereiche von Lech und Wertach sowie die post- und spätglazialen Schotterterrassen zusammen. Der Geltungsbereich liegt in der Niederterrasse des Lechs.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht ausgewiesen.

#### 2 a) 2. Schutzgut Boden

Geologisches Ausgangsmaterial ist Niederterrasenschotter. Es handelt sich um sandige Kiese. Die Bodenbildung führte zu einer mittel- bis flachgründigen, steinigen und stark wasserdurchlässigen und daher trockenheitsempfindlichen Parabraunerde. Die Böden sind durch die Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

Ausschnitt aus der geologischen Karte von Bayern M = 1 : 25.000  
Lila umrandet: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Bewertung des Schutzgutes Boden: Die Böden sind in weiten Teilen durch Bebauung und Versiegelungen verändert.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

Die Bewertung ist ein Mischwert und berücksichtigt die großflächigen Versiegelungen, aber auch das Grünland in der Erweiterungsfläche. Deshalb wurde die Kategorie I oben gewählt, die im Leitfaden nicht aufgeführt ist.

### **2 a) 3. Schutzgut Wasser**

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Lech ca. 2,5 km östlich des Plangebietes. Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Über Grundwasserstände liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundwasser tiefer als 5 m unter Gelände ansteht.

Die Versickerungsfähigkeit im Niederterrassenschotter ist gut. Dementsprechend empfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

Bewertung des Schutzgutes Wasser: Die Versiegelungen des Vorhabens führen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

### **2 a) 4. Schutzgut Klima/ Luft**

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Schwäbisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Hohenfurch bei 1.100 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefer gelegene Gebiete fließt.

Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft: Wegen der vorhandenen Bebauung und der Versiegelungen kann im größten Teil des Plangebietes keine Kaltluft entstehen. Im durch Grünland genutzten kleineren Nordteil ist eine Kaltluftentstehung möglich, es bestehen allerdings wegen der umgebenden Bebauung und des nach Norden ansteigenden Geländes keine Kaltluftströme.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

## **2 a) 5. Schutzgut Arten und Lebensräume**

Wegen der vorhandenen Bebauung (Gewerbebetrieb und Wohngebäude) und der landwirtschaftlichen Nutzung kommt im Geltungsbereich keine naturnahe Vegetation mehr vor. In den Gärten der Wohnanwesen dominieren die Zierpflanzen. Im gewerblichen Areal bestehen nur wenige Gehölze in den Randbereichen. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Nordteil ist eine Wiese/Weide. Geschützte Tierarten finden in dem Gebiet keine Lebensmöglichkeiten mehr.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluss des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlussgesellschaft einstellen würde. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Waldmeister-Tannen-Buchenwald mit Orchideen-Buchenwald. Sie gibt wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenauswahl bei Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz, kartierte Biotope und Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht ausgewiesen.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim-Schongau liegt der Geltungsbereich in keinem Schwerpunktgebiet für den Naturschutz.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume: Wegen der vorhandenen großflächigen Versiegelungen sind die Flächen vorbelastet. In den vorhandenen und geplanten Bauflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch die bauliche Erweiterung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

**Bewertung gemäß Leitfaden:      Kategorie I oben  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

## **2 a) 6. Schutzgut Landschaftsbild**

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche und nacheiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um die Niederterrasse des Lechs. Es ist geprägt durch große gewerbliche Gebäude des ansässigen Holz verarbeitenden Betriebes, die vorhandenen Wohngebäude mit ihrem Umfeld, das nördlich angrenzende, leicht nach Norden ansteigende Grünland und den Gehölzbestand nördlich des Geltungsbereiches.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild: Das innerörtliche Gebiet ist mit gewerblichen Gebäuden und Wohnhäusern bebaut. Das neue Wohngebäude liegt am nördlichen Ortsrand mit den südlich vorgelagerten gewerblichen Gebäuden und dem westlich vorlagerten bestehenden Wohnhaus. Im Norden liegt ein Gehölzbestand. Auf diese Weise ist das neue Haus nur von der Ostseite aus sichtbar, wo jedoch in einiger Entfernung wieder Gebäude stehen. Eine Fernwir-

kung in der Landschaft ergibt sich nicht. Dennoch werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes (je 250 m<sup>2</sup> Baufläche sind ein Baum und 5 Sträucher zu pflanzen; Festsetzung der Ausgleichsfläche im Grundstück) zu einer großzügigen Begrünung führen.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

Die Bewertung ist ein Mischwert und berücksichtigt die großflächigen Versiegelungen sowie die nördliche bisherige Ortsrandlage.

## **2 a) 7. Schutzgut Mensch**

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird.

Für den Spaziergänger hat das Gebiet durch das Fehlen entsprechender Wege keine Bedeutung.

Die nördliche Erweiterung des Gebietes um ein Wohngebäude wurde schalltechnisch durch das Ingenieurbüro hils consult gmbH untersucht (Gutachten vom 04. 10. 2013).

Zusammenfassend wird dort festgestellt:

In direktem Bezug zum Genehmigungsverfahren für die Errichtung eines (weiteren) Wohnhauses im Zusammenhang mit dem Betriebsgelände der Fa. Holz Fichtl, Hoheneggstraße 50, 86978 Hohenfurch ist die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans "Hoheneggstraße" und dabei die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen.

Den schalltechnischen Belangen im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft durch Gewerbelärm des o.g. Betriebs Rechnung getragen werden. Hierzu soll für den bestehenden (Gesamt-)Betrieb eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden.

Im Rahmen der Untersuchung ist gemäß § 22 BImSchG [1] (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) nachzuweisen, dass an der benachbarten Wohnbebauung keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, die nach dem Stand der Technik vermeidbar wären bzw. unvermeidbare Einwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dabei werden die Schallimmissionen in der Nachbarschaft prognostiziert und anhand der TA Lärm [2] in Verbindung mit den um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten (keine nennenswerte Vorbelastung im Plangebiet) schalltechnisch beurteilt. Die Beurteilung erfolgt tagsüber für einen regulären Werktag unter hoher Auslastung. Im Nachtzeitraum findet keine Betriebstätigkeit statt.

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch den bestehenden (Gesamt-)Betrieb die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm eingehalten bzw. um mindestens 9 dB(A) deutlich unterschritten werden.

Zur Sicherstellung der Einhaltung schalltechnischer Anforderungen werden Vorschläge u.a. für die Satzung des Bebauungsplanes sowie zusätzliche Hinweise für einen vorausschauenden Schallschutz formuliert.

Diese sind unter den Hinweisen des Textteiles der Bebauungsplanänderung eingetragen.

## 2 a) 8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

## 2 a) 9. Gesamtbewertung gemäß Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie I, oben (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist. In dieser Bewertung wurde die Vorbelastung durch die großflächigen Versiegelungen berücksichtigt.

## 2 b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Hoheneggstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen.

Da die Bebauung mit den entsprechenden Versiegelungen im Geltungsbereich bereits besteht, sind diese Eingriffe zum größten Teil zulässig. Es ergeben sich nur wenige neue Eingriffe durch das zusätzliche neue Wohngebäude.

Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes durch ein einzelnes zusätzliches Gebäude. Allerdings ist das Landschaftsbild durch großflächige Bebauungen bereits vorbelastet

Der Umweltzustand des großen südlichen Teils des Geltungsbereiches und des westlichen Teils der Erweiterung wird sich durch diese Bebauungsplanänderung nicht verändern, da weitgehend der Bestand festgeschrieben wird.

Im östlichen Teil der Erweiterung ergeben sich Veränderungen durch den Bau eines Wohngebäudes und den Wegfall der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung mit der Entwicklung eines begrünten Hausgartens und einer für den Artenschutz langfristig bedeutsamen ökologischen Ausgleichsfläche.

Bei Verzicht auf das Vorhaben würde sich in dem bebauten großen Südteil und dem westlichen ebenfalls bebauten Teil der Erweiterungsfläche keine Änderung des Umweltzustandes ergeben.

Der östliche Teil der Erweiterungsfläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden ohne die durch die Ausgleichsfläche vorgesehenen Verbesserungen für den Artenschutz.

## **2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **2 c) 1. Vermeidungsmaßnahmen**

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 2 b) „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

### **2 c) 2. Minimierungsmaßnahmen**

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren.

Obwohl die Planung nur untergeordnete naturschutzrechtliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild verursacht, werden dennoch weitere Verbesserungen der landschaftlichen und städtebaulichen Situation angestrebt:

#### Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

#### Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Nutzung des Dachwassers zur Gartenbewässerung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

#### Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

#### Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Verbesserung der Artenvielfalt durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung zusätzlicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen



### 2 c) 3 Ausgleichsflächenbedarf

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 2 b) beschriebenen Eingriff und müssen ausgeglichen werden.

Einen Eingriff stellt das neue Wohngebäude im östlichen Teil der nördlichen Erweiterung dar. Die bestehenden Gebäude mit den Versiegelungen die vorhandenen Erschließungsstraßen sowie die ökologische Ausgleichsfläche sind keine Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung und müssen deshalb nicht ausgeglichen werden. Eingriffspflichtig ist nur der Bauraum des neuen Wohngebäudes.

Folgende Faktoren werden festgelegt:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (landwirtschaftliche Nutzflächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie 1 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen im Baugebiet:

- Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß
- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzungen für umfangreiche Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Baugebietes

ist eine Reduzierung des festgestellten Höchstwertes um 0,2 Punkte sachgerecht.

Dadurch ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung:

1.080 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche x Faktor 0,3 = Ausgleichsfläche 324 m<sup>2</sup>

**Ausgleichsverpflichtung 324 m<sup>2</sup>**

Auf dem 2.839 m<sup>2</sup> großen Grundstück können 4 Einfamilienhäuser geplant werden. Im vorliegenden Fall wird auf 3 Häuser verzichtet.

Damit ist nicht das ganze Grundstück dem Eingriff zugrunde zu legen, zumal auf dem Grundstück auch die Ausgleichsfläche festgesetzt wurde, die keinen Eingriff darstellt. Die Eingriffsfläche ist, wie dargestellt, lediglich der 1.080 m<sup>2</sup> große Bauraum.

Der Ausgleich wird auf dem Baugrundstück erbracht durch die Anlage einer Streuobstwiese. Die Lage im östlichsten Grundstücksteil bewirkt eine Vernetzung mit dem nördlich gelegenen Gehölzbestand.

Im unregelmäßigen Verband werden hochstämmige Obstbäume (robuste altbewährte Sorten mit möglichst geringer Pflegebedürftigkeit) gepflanzt. Die Ertragsleistung ist nachrangig, im Vordergrund steht der Naturschutzaspekt. Der Pflanzabstand der Obstbäume beträgt 10 – 12 m. Die Bäume erhalten in den ersten 5 Jahren einen Aufbauschnitt.

Ausgangszustand der Fläche ist eine Fettwiese vom Arrhenatheretalia-Typ. Ziel ist die Entwicklung zu einer artenreichen Magerwiese vom FFH-Lebensraumtyp Glatthaferwiese.

Die Bodenschicht wird zum Nährstoffentzug in den nächsten 4 Jahren jeweils 4 mal gemäht. Das Mähgut wird abgefahren. Darüber hinaus sind folgende Pflegemaßnahmen vorgesehen:

- Junge Bäume sollen gezielt und frühzeitig nachgepflanzt werden, um die Bestände auch langfristig zu erhalten. Optimal ist ein gestufter Altersaufbau innerhalb des Bestandes
- Ältere Bäume sollen nur gelegentlich geschnitten werden
- Abgängige und abgestorbene Bäume sollen aus Artenschutzgründen noch einige Jahre stehen bleiben
- Auf Insektizide, Herbizide oder Fungizide soll gänzlich verzichtet werden
- Die Form der Bodennutzung soll unbedingt extensiv sein (z.B. ein bis zwei Mahdtermine im Jahr im Wechsel mit einjähriger Brache).
- Teilflächen (z.B. Randstreifen) sollen nur alle paar Jahre gemäht werden (Versteckmöglichkeiten und Winterquartiere, z.B. für verschiedene Säugetiere, Kriechtiere und Insekten)
- Strukturen oder Habitatkombinationen von besonderer Bedeutung für den Artenschutz sollen erhalten und gezielt neu geschaffen werden (z.B. Baumruinen, Baumhöhlen, Totholz am Baum, Holzstapel, hölzerne Zaunpfähle, Schnittguthaufen, Falllaubhaufen, Fallobst, ungemähte Grasstreifen, dürre Pflanzenstengel, kurzrasige Bereiche, Lesesteinhaufen, Nistkästen). Sie stellen für viele gefährdete Arten – insbesondere in Kombination mit den Obstbäumen und einer blütenreichen Bodenschicht – Mangelfaktoren dar.

Für ein gutes Startwachstum ist eine gewisse Nährstoffverfügbarkeit für die Obstbäume notwendig. Deshalb sind die Baumscheiben der jungen Obstbäume in den ersten Jahren von der Ausmagerung der Böden auszunehmen und bei Bedarf zu düngen. In den ersten zehn Jahren ist die Baumscheibe von hohem Grasaufwuchs besonders im Winter frei zu halten, da der Verbiss durch Mäuse teilweise auch durch Hasen die Bäume zerstören kann. Auch das Fegen der Rehböcke kann zu nachhaltigen Schäden führen und soll durch Einzelstammschutz vermieden werden. Zielsetzung der Streuobstwiese ist die Nutzung des Obstes durch den Menschen, da sich durch zahlreiches Fallobst unter dem Baum Pflanzenkrankheiten und Schädlinge vermehren.

Das Entwicklungsziel der Obstwiese ist eine Streuobstwiese.

Die Obstbäume werden spätestens im Jahr nach der Baufertigstellung des ersten Gebäudes gepflanzt. Die Abmagerung der vorhandenen Wiese im Bereich der Obstwiese soll nach 4 Jahren abgeschlossen sein. Die Verwirklichung der detaillierten o.g. Ziele erfordert einen Zeitraum von 20 Jahren.

Die Größe der in der Bebauungsplanänderung dargestellten Ausgleichsfläche beträgt 421 m<sup>2</sup>, ist also ausreichend groß, um die berechneten Eingriffe auszugleichen.

Zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsfläche ist die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Weilheim-Schongau vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Für den Grundbucheintrag wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Weilheim-Schongau – untere Naturschutzbehörde -, alle Nutzungen, die dem auf der Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1379/1 der Gemarkung Hohenfurch bezweckten Biotop- und Artenschutz (Entwicklung einer Streuobstwiese) nicht dienlich sind, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

## **2 c) 4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich**

Beim östlichen Grundstück der Erweiterungsfläche handelt es sich um das einzige bisher noch unbebaute Grundstück des Geltungsbereiches. Die Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt auf dieses Grundstück, da es im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist. Es ergeben sich deshalb keine Planungsalternativen im Geltungsbereich.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3 a) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen**

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die aufgeführten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen) umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Nachberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

#### **3 b) Zusammenfassung**

Die Planung erfolgt in einem großflächig vorversiegelten Bereich. Die Größe der versiegelten Flächen wird nur untergeordnet steigen. Nach den Minimierungsmaßnahmen, die in der Satzung der Bebauungsplanänderung als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen wurden, werden die verbleibenden Eingriffe auf dem Grundstück ausgeglichen.

19. Mai 2015

Christoph Goslich  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Wolfsgasse 20  
86911 Dießen – St. Georgen  
Tel. 08807/6956 Fax: 08807/1473  
E-Mail: goslich@web.de