

## Gemeinde Wackersberg

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

### Bebauungsplan mit Grünordnung

Stand 29. April 2016

### „Altwirt Wackersberg“

#### B) Umweltbericht



Entwurfsverfasser:

**JS JOCHER · STECHL**  
Hochbau · Städtebau · Energie

Architekten JOCHER · STECHL  
Marienplatz 25 • 83512 Wasserburg a. Inn  
Telefon: +49 (0)8071 / 5 00 55  
Telefax: +49 (0)8071 / 4 07 24  
E-Mail: [r.linnerer@jocher-stechl.de](mailto:r.linnerer@jocher-stechl.de)  
[www.jocher-stechl.de](http://www.jocher-stechl.de)

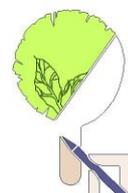
Grünordnung; Umweltbericht;  
Eingriffsregelung:

Planungsbüro

Freianlagen Grünordnung Landschaft

JOSEPH WURM

Dipl. Ing. TU Landschafts-Architekt  
Rathausplatz 10; 82362 Weilheim  
T: 0881/61234 F: 0881/41 794 41  
e-mail: [office@joseph-wurm.de](mailto:office@joseph-wurm.de)





## **B) Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1a) Kurze Darstellung des Inhalts und wichtige Ziele des Bebauungsplanes**

Im Bereich des „Altwirtes in Wackersberg“ hat die Gemeinde Wackersberg beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass ist der Erhalt der Dorfwirtschaft durch Erweiterung des Angebotes mit dem Anbau eines Saals für größere Veranstaltungen und der Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten in Form einer Pension. Aus diesem Grund muss auch der Pferdestall des Altwirtes verlegt werden. Sein neuer Standort ist bei der Einfahrt zu den Parkplätzen. Die Erweiterung hat zur Folge, dass zusätzliche KFZ-Stellplätze für die Besucher der Versammlungsstätte und des Beherbergungsbetriebes benötigt werden. Diese werden in einer Tiefgarage untergebracht. In diesem Zusammenhang soll auch ein neuer Parkplatz für Wanderer entstehen.

Der regellosen Entwicklung der Bebauung an der westlichen Dorfstraße soll entgegengewirkt werden und gleichzeitig soll ein sicherer Gehweg für die Bewohner in diesem Bereich entstehen.

Durch die Parzellierung von landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücken wird eine bauliche Verdichtung im westlichen Dorfgebiet als neuer Ortsrandabschluss angestrebt.

Mit diesem Bebauungsplan soll der gegenwärtige Bestand gesichert und geregelte Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,25 ha.

#### **1b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll das Alpengebiet so geordnet und nachhaltig entwickelt werden, dass

- ausgewogene und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen seiner Bewohner gewährleistet bleiben,
- die Leistungs- und Regenerationsfähigkeit des Naturhaushalts sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft erhalten und vorhandene Belastungen nach Möglichkeit abgebaut werden,
- die Erholungsfunktion gewährleistet wird und der erholungssuchenden Bevölkerung der Zugang im Rahmen der ökologischen Tragfähigkeit gesichert bleibt,

Im Regionalplan Oberland ist im Kapitel Natur und Landschaft (B I) folgendes landschaftliches Leitbild ausgewiesen:

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist in den verschiedenen Landschaftsräumen durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung zu erhalten. Die Durchmischung von intensiv genutzten Flächen und ökologischen Ausgleichsflächen soll gewährleistet bleiben. Die Vielfalt der Landschaft, das charakteristische Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sollen als Lebensraum der Bevölkerung und als ökologischer Ausgleichs- und Erholungsraum erhalten werden.
- Die gesamte Region Oberland ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit unterschiedlichen Schwerpunkten ausgewiesen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Bedeutung zukommt (B I 2). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet der Moränen-Ablagerungen „Höhenzug westlich Bad Tölz“.
- Erhalt, Aufwertung und Pflege der reizvollen bäuerlichen Kulturlandschaft mit ihren typischen Landschaftselementen und einer ausgewogenen Flächennutzungsverteilung.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Wackersberg sind für den Höhenzug westlich Bad Tölz (einschließlich Wackersberg) folgende landschaftsplanerische Ziele bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschrieben:

- Erhalt, Aufwertung und Pflege der reizvollen bäuerlichen Kulturlandschaft mit ihren typischen Landschaftselementen und einer ausgewogenen Flächennutzungsverteilung.
- Erhalt, Pflege und Ergänzung der reizvollen landschaftstypischen Hage mit Schwerpunkte auf dem Wackersberg;
- qualitätvolle und maßvolle Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und des Erhalts/der Förderung der landschaftsprägenden Streuobstwiesen
- Schaffung eines Biotopverbunds aus Hecken, naturnahen Waldabschnitten, wertvollen Einzelbäumen, Moorflächen und Bachläufen;
- Erhalt der dörflichen Struktur und Gestalt der Ansiedlungen.

Laut Bodenschutzprogramm müssen die Böden auch künftig ihre Funktion erfüllen können als Lebensgrundlage und Lebensraum, als wesentlicher Teil der Stoffkreisläufe, als Filter und Puffer für Stoffe u.a.m.

Die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes sind die visuelle Einbindung in die bäuerliche Kulturlandschaft.

Allgemeine Ziele sind die Erhaltung des Boden-Wasser-Haushaltes, also eine Beschränkung der Überbauung und Versiegelung.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2a) Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Ammer-Loisach-Hügelland (037) mit der Untereinheit Königsdorfer Moränen- und Moorplatte (037-06), die gekennzeichnet ist durch die Grundmoränen aus der Würmeiszeit.

#### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Beschreibung: Das Gemeindegebiet Wackersberg liegt im Staubereich der Alpen und weist deshalb hohe Niederschläge und eine relativ kühle Witterung auf. Das Klima ist gekennzeichnet durch regenreiche Sommer, schneereiche Winter und eine relativ kurze Vegetationszeit.

Die Niederschlagsmenge liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 1550 mm. Während der Vegetationsperiode von Mai bis September fallen im Durchschnitt ca. 950 mm Niederschlag. Die Niederschlagsmenge ist höher als die Verdunstungsrate, so dass eine ständige Grundwasserauffüllung gewährleistet ist. Die mittlere jährliche Anzahl von Tagen mit geschlossener Schneedecke beträgt ca. 100-150 Tage. Die mittlere Schneehöhe schwankt zwischen 20-50 cm. Die mittlere jährliche Zahl der Tage mit Gewitter liegt am nördlichen Alpenrand zwischen 20-30.

Die mittlere Jahreslufttemperatur liegt auf der Höhe von Bad Tölz bei 7,5 °C. In der Vegetationszeit beträgt die Temperatur 13,6 °C auf der Höhe von Bad Tölz. Die Spätfrostgefahr ist gering.

Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest. Eine große Rolle spielt der Einfluss des Föhns mit höherer Temperatur, geringer Luftfeuchtigkeit und häufig sehr starken Stürmen. Nach den Föhn Tagen erfolgt i.d.R. ein Temperatursturz mit anschließendem kühl-feuchten Wetter. Der südliche Gemeindeteil um Wackersberg liegt im Windschatten der Berge und ist dadurch weniger von starken Stürmen betroffen.

Baubedingte Auswirkungen: Es kommt vorübergehend zu erhöhten Emissionen durch die Bautätigkeit

Anlagebedingte Auswirkungen: Bebauung und Versiegelung bewirken eine Aufheizung und Abstrahlung von Wärme, aufgrund der geringen Flächengröße kann dies jedoch vernachlässigt werden.

Durch das relativ kleine Planungsgebiet wird es zu keiner Veränderung der Luftaustauschprozesse bezüglich der bereits vorhandenen Bebauung und dem Umland kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Es kommt zu geringfügigen CO<sub>2</sub>-Freisetzungen in die Atmosphäre.

Ergebnis: Die Erheblichkeit des Eingriffs ist mit geringer Bedeutung einzustufen.

#### SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Auf den glaziären Schotterablagerungen der Grundmoränen bildeten sich Parabraunerden und Pararendzinen. Die häufigste Bodenart sind Lehme mit unterschiedlichen Tongehalten von 19-60 %.

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Baubetrieb kann es zu Bodenverdichtungen und somit zu einer nur mehr eingeschränkten Versickerungsleistung kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch Überbauung und Versiegelung werden die Regler- und Speicherfunktionen sowie die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens erheblich und nachhaltig verändert. In erster Linie wird belebte und versickerungsfähige Fläche reduziert.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Im Bereich des Parkplatzes kann es u.U. zu Einträgen von Öl und Treibstoffen kommen.

Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind von mittlerer Erheblichkeit.

#### SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: \_\_\_\_\_ Es sind keine Oberflächen-Gewässer in der näheren Umgebung vorhanden. Der Grundwasserspiegel ist nicht bekannt, dürfte aber mehrere Meter unter der Geländeoberkante liegen. Bei dem nach Westen abfallenden Hang kann partiell Schichtwasser auftreten. Aufgrund der relativ bindigen Böden und des Reliefs kann es bei längerem Starkregen zu Oberflächenabfluss kommen, wenn der Boden wassergesättigt ist. Eine Versickerung ist nur in geringem Umfang möglich.

Baubedingte Auswirkungen: Beim Bau der Gebäude, insbesondere bei der Gründung, kann es zu Schichtwassereintritt kommen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass es zu keiner Verschmutzung kommt. Im Bereich des Parkplatzes wird der Unterbau aus kiesigem Material neu erstellt. Dadurch kommt es zu einer Verbesserung der Sickerfähigkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die Überbauung kommt es zu einer Verringerung der sickerfähigen Fläche und flächigen Benetzung der Bodenschichten. Die flächige Versickerung von Niederschlagswasser auf Kleinflächen direkt vor Ort ist eingeschränkt möglich.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Das Dachflächenwasser und das Regenwasser von der Dorfstraße und den Fahrgassen des Parkplatzes, sowie von großen befestigten Flächen wie beim Altwirt müssen in den vorh. Regenwasserkanal und das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Starkregen-Ereignisse können zu einer Überlastung der Versickerungsanlagen führen.

Ergebnis: Die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers in der Landschaft ist wichtig. Die Erheblichkeit des Eingriffs ist als hoch zu bewerten.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (Arten und Lebensräume)

Beschreibung: \_\_\_\_\_ Südlich vom Altwirt ist im Bereich des Biergartens ein markanter Baumbestand. Auf dem nach Westen geneigten Hang stehen einzelne Großbäume und v.a. ältere Streuobstbäume. Die Wiesen werden zumeist intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Baubedingte Auswirkungen: Der Baumbestand im Biergarten und beim geplanten Parkplatz ist zu erhalten und entsprechend zu sichern. Die Birkenreihe in der Nordwestecke des Geltungsbereiches muss teilweise wegen der Garagenzufahrt und der Verschattung des Gartens vermutlich beseitigt werden. Dies betrifft v.a. den erhaltenswerten Baum Nr. 27. Der Baum Nr. 17, Esche, der laut Baumbestandsliste als erhaltenswerter Baum eingestuft ist, muss durch entsprechende Schutz- und Sicherungsmaßnahmen v.a. im Wurzelbereich gemäß DIN 18920 wegen dem Bau des Saales gesichert werden. Ebenso sind bei den Bäumen Nr. 30, 31 und 32 wegen dem Garagen-Neubau besondere Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die Bebauung des Hanges können ökologisch vielfältige Gärten entstehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Ergebnis: Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen für geschützte Tierarten durch den Bau der Einzelhäuser, den Saal beim Altwirt und die Parkplätze entstehen werden. Die artenschutzrechtlichen Belange sind untersucht. Bis zum jetzigen Zeitpunkt sind keine geschützten und streng geschützten Arten vorgefunden worden. Vor dem Abriss von Gebäuden ist in jedem Fall noch einmal durch Biologen auf Fledermäuse zu kontrollieren. Die Erheblichkeit ist mittel.

#### SCHUTZGUT MENSCH / LÄRM

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand des Dorfes. Die neue Bebauung liegt abgeschottet durch die erste Baureihe der Bestandsgebäude westlich der Dorfstraße. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt über die Dorfstraße und die kurze Erschließungsstraße. Der Biergarten liegt abgeschottet durch die Gebäude des Altwirts gegenüber dem Dorfplatz. In zwei Tiefgaragen wird der ruhende Verkehr untergebracht.

Baubedingte Auswirkungen: Auf den Menschen bezogen sind vor allem die Vorhabenswirkungen zu beschreiben, die sich auf Gesundheit und Wohlbefinden auswirken. Beim Bau der Gebäude und der Parkplätze kommt es immer wieder zu Lärm durch den Baustellenverkehr und evtl. Staubbelastungen, die aber nur vorübergehend sind.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Von den Anlagen an sich geht keine nachhaltige Auswirkung aus.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Der Betrieb der Parkplätze verursacht Lärm. Der Biergarten im Normalbetrieb (ohne laute Musik) kann nicht als lärmintensiv bezeichnet werden.

Ergebnis: Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als mittel einzustufen.

#### SCHUTZGUT MENSCH / FREIZEIT UND ERHOLUNG

Beschreibung: Von der Dorfmitte beim Altwirt gehen einige Wanderwege Richtung Westen zum Zwieselberg aus. Für Wandern und Mountainbiken ist die angrenzende Flur gut erschlossen. Die Gastwirtschaft „Altwirt“ ist ein gut eingeführter Ausgangs- bzw. Endpunkt für Wanderer etc.

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Bau der Parkplätze kann die Ortsmitte vom KFZ-Verkehr freigehalten werden.

Anlagebedingte Auswirkungen: Vom Parkplatz aus führt ein Fußweg direkt den Hang hinauf zum Biergarten des Altwirtes.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Die Parkplätze können als Wanderparkplätze benutzt werden.

Ergebnis: Die Auswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung: Die Bebauung und die Parkplätze werden in den westseitigen Hang gebaut, der bisher mehr oder weniger landwirtschaftlich genutzt wurde und auf dem einige Obstbäume stehen. Aufgrund der wenigen Bäume muss man von einem nicht gut ausgebildeten Ortsrand sprechen. Der Biergarten mit seinem Baumbestand und der Gastwirtschaft ergibt ein traditionelles, markantes Ortsbild.

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Bau des Saales beim Altwirt und die Einfamilienhäuser am Hang kann es zu einzelnen Fällungen von Obstbäumen kommen. Auch muss das Gelände um die Gebäude neu modelliert werden. Durch den Bau der Parkplätze wird das Landschaftsbild verändert.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Die neuen Gebäude verändern das Erscheinungsbild der Landschaft. Es entsteht am Hang in zweiter Reihe zur Dorfstraße eine lockere Bauzeile. Durch Begrenzung der Wandhöhe, Festlegung einer Baugrenze mit max. Grundfläche und Erhalt des wesentlichen Baumbestandes sowie Neupflanzungen von Obstbäumen wird eine Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Das einzeln stehende Gebäude westlich des Parkplatzes ist ein Pferdestall. Wegen Neubau der Pension muss der vorh. Pferdestall verlegt werden. Auch ist die unmittelbare Nachbarschaft eines Stallgebäudes zu Gastwirtschaft und Pension wegen des Geruchs und der Fliegen etc. einfach nicht mehr zeitgemäß. Durch Pflanzung einzelner Bäume kann auch dieses landwirtschaftliche Gebäude angebunden und in das Landschaftsbild eingefügt werden, ebenso der Parkplatz.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Der gut einsehbare Parkplatz am Hangfuß wird bei entsprechender Belegung etwas befremdlich am Ortsrand wirken.

Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als mittel einzustufen.

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung: In der näheren Umgebung sind einige ältere Gebäude resp. alte Hofstellen vorhanden. Zwei Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Baubedingte Auswirkungen: Die neuen Gebäude sind durchweg gut abgesetzt vom Bestand und damit keine Auswirkungen erkennbar. Der neue Saal beim Altwirt ist leicht abgesetzt und über ein Verbindungsbauwerk mit dem Altbestand verbunden.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die Höhenbegrenzung der Gebäude wird eine Anpassung an die vorhandene Bebauung erreicht.

Ergebnis: Die Erheblichkeit des Eingriffs ist von geringer Bedeutung.

#### WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER

Bedeutsame Wechselwirkungen für den Naturhaushalt ergeben sich vor allem hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Landschaftsbild.

## 2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

- Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Ausweisung von Einzelhäusern am Hang erfolgt eine Parzellierung dieser zusammenhängenden landwirtschaftlich extensiv genutzten Fläche. Durch Zäune und Bepflanzung der Gärten geht der Eindruck des Offenlandes verloren. Lediglich bei dem Neubau des Saales bleibt eine gewisse Großzügigkeit der Freianlagen erhalten.

Die Parkplätze am Hangfuß nehmen den Parkverkehr aus der Umgebung des Altwirtes heraus und tragen somit zu einem gefälligeren Ortsbild bei. Die Tiefgaragen bringen eine Entlastung der Ortsmitte vom ruhenden Verkehr und entsprechend weniger Parkplätze im Freien.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Grünfläche ausgewiesen. Es bestünde die Möglichkeit, durch Neupflanzung von Obstbäumen eine großzügige Ortsrand-Eingrünung an diesem Hang herzustellen.

### **3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **3.1 Vermeidung und Verringerung**

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Durch die Begrenzung der Versiegelung und die Pflanzgebote werden die Auswirkungen verringert.

##### SCHUTZGUT BODEN

Die Versiegelung wird durch Festsetzung der Grundflächen und wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.

##### SCHUTZGUT WASSER

Um v.a. den Boden-Wasserhaushalt nicht nachhaltig zu beeinträchtigen, werden Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung getroffen. Die Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden. Das Niederschlagwasser von Kleinflächen ist flächig über Bankette und Grasmulden zu versickern. Es ist auf Kleinteiligkeit der befestigten Flächen zu achten, um einen gebündelten Wasserabfluss zu vermeiden.

##### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (Arten und Lebensräume)

Die ortsbildprägenden Baumbestände im Biergarten und entlang des Erschließungsweges im Nordwesten des Baugebietes werden großteils erhalten.

Da die Bestandsgebäude ein gewisses Quartierspotenzial für Fledermäuse haben, sind als Mindest-Maßnahme bei geplantem Abriss bzw. größeren baulichen Veränderungen die einschlägigen Bauzeitenregelungen zu beachten. Zwingend erforderlich sind weitere Untersuchungen beim Abriss u.ä. während des Sommerhalbjahres.

##### SCHUTZGUT MENSCH / LÄRM

Die Stellplätze am Hangfuß tragen zu einer Verbesserung der Parksituation und zur Verkehrsberuhigung im Ortszentrum bei. Die Tiefgaragen bewirken eine Entlastung der Ortsmitte vom ruhenden Verkehr.

##### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft werden Pflanzgebote für den Ortsrand und die Einzelgärten erlassen. Im bestehenden Ortskern werden in Straßennähe einzelne Bäume festgesetzt, um das Ortsbild ansprechender zu gestalten. Die neuen Gebäude werden durch Festsetzungen der Wandhöhe und der Oberkante Fußboden im Erdgeschoß in die Landschaft eingebunden. Zwei Tiefgaragen nehmen viele Kraftfahrzeuge auf, die ansonsten im Freien parken müssten und entsprechend visuell das Ortsbild beeinträchtigen würden.

##### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Die Höhenentwicklung der Gebäude, die Dachneigung und die Größe werden durch Festsetzungen begrenzt, um eine Eingliederung in das Ortsbild zu erreichen.

### 3.2. Maßnahmen zum Ausgleich der verbleibenden *erheblichen* Beeinträchtigungen

Der Kompensationsbedarf wurde nach dem Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern ermittelt.

Der bayerische Leitfaden zur Vereinfachung der Berechnungsmethode geht immer vom Baugebiet als der kleinsten Berechnungseinheit aus. Deshalb darf sich die Eingriffsermittlung nicht nur auf die Erhöhung des Baurechts beziehen, sondern muss auch Gartenflächen und Erschließung miteinbeziehen. Es ist also zunächst der Ausgleichsbedarf für die aktuelle Planung mit erhöhtem Baurecht zu berechnen und davon der theoretische Ausgleichsbedarf für das schon bestehende Baurecht abzuziehen.

Das Baugebiet mit dem bestehenden Baurecht ist ein Typ-B-I (geringer Versiegelungsgrad) im Übergang zu A-I Typ (mittlerer Versiegelungsgrad) mit Kompensationsfaktoren von 0,2- 0,5. Der Versiegelungsgrad beträgt  $< 0,35$ .

Aufgrund der spärlichen Ortsrandeingrünung muss der Faktor 0,4 angewendet werden:  
 $22.458 \text{ m}^2 \times 0,4 = 8.983 \text{ m}^2$

Durch Erhöhung des Baurechts wird das Baugebiet in ein A-I-Gebiet (mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad) mit Kompensationsfaktoren von 0,3 - 0,6 eingestuft. Der Versiegelungsgrad ist größer als 0,35, nämlich 0,49.

*Ohne Ortsrandeingrünung* müsste mit dem Faktor 0,6 gerechnet werden, somit ergäben sich an Ausgleichsfläche:  $22.458 \text{ m}^2 \times 0,6 = 13.475 \text{ m}^2$

Abzug der Fläche B I:

$13.475 \text{ m}^2 - 8.983 \text{ m}^2 = 4.492 \text{ m}^2$  Kompensationsfläche

*Mit Ortsrandeingrünung* darf mit dem Faktor 0,4 gerechnet werden, somit ergeben sich an

Ausgleichsfläche:  $22.458 \text{ m}^2 \times 0,4 = 8.983 \text{ m}^2$

Abzug der Fläche B I:

$8.983 \text{ m}^2 - 8.983 \text{ m}^2 = 0 \text{ m}^2$  Kompensationsfläche

**Fazit:** Mit den Streuobstwiesen und den Baumpflanzungen als Ortsrand-Eingrünung auf der gesamten Westseite des Baugebietes, ist keine weitere Kompensation für die Erhöhung des Baurechts nötig.

### 4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht in Betracht gezogen.

### 5. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Umweltauswirkungen werden verbal argumentativ beurteilt und in drei Stufen dargestellt: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Da die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator ist, wird die Erheblichkeit bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen dementsprechend bewertet. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Bei der Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch werden die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden folgende Verfahren und Anleitungen angewandt:

- KÖPPEL/PETERS/WENDE: Eingriffsregelung; Umweltverträglichkeitsprüfung; FFH-Verträglichkeitsprüfung; 2004

- Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

- Grünordnung laut Bebauungsplan

Da kein Baugrundgutachten vorlag, wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gutachterlich abgeschätzt.

## **6. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Es ist bei jedem Einzelbauvorhaben die Art der Versickerung zu überprüfen. Ferner ist die Eingrünung mit Einzelbäumen und Streuobstwiesen hinsichtlich Anzahl der Bäume und Anwuchserfolg zu prüfen. So können die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser und auch Landschaftsbild verringert werden.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Wackersberg erstellt einen Bebauungsplan für das Gebiet um den Altwirt. Anlass ist der Erhalt der Dorfwirtschaft durch Erweiterung des Angebotes mit dem Anbau eines Saals für größere Veranstaltungen und der Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten in Form einer Pension. Die Erweiterung hat zur Folge, dass zusätzliche KFZ-Stellplätze für die Besucher der Versammlungsstätte und des Beherbergungsbetriebes benötigt werden und auch der Pferdestall aus der unmittelbaren Umgebung der Gastwirtschaft verlegt werden muss. Es wird eine Tiefgarage gebaut, um den ruhenden Verkehr unterbringen zu können.

In diesem Zusammenhang soll auch ein neuer Parkplatz für Wanderer entstehen.

Der regellosen Entwicklung der Bebauung an der westlichen Dorfstraße soll entgegengewirkt werden und gleichzeitig soll ein sicherer Gehweg für die Bewohner in diesem Bereich entstehen.

Die artenschutzrechtlichen Belange v.a. wegen möglicher Vorkommen von Fledermäusen wurden geprüft. Es gab bisher noch keine konkreten Hinweise auf Fledermausnutzung in den Nebengebäuden. Da eine Besiedlung der Bestandsgebäude aber auch noch später erfolgen kann, müssen vor Abbruch der Gebäude noch einmal Kontrollen durchgeführt werden. Bis zum Satzungsbeschluss sind die Untersuchungen zum Artenschutz abgeschlossen.

Durch die Ausweisung weiterer Gebäude, Zufahrten und Stellplätze kommt es zu einer weiteren Versiegelung und Überbauung. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sind als mittel bis hoch zu bewerten. Die Versickerung des Oberflächenwassers von Kleinflächen hat flächig zu erfolgen. Die Stellplätze dürfen nicht versiegelt, sondern müssen wasserdurchlässig gebaut werden. Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Bebauung des Westhangs und den Parkplatz am Hangfuß mittel beeinträchtigt, da durch entsprechende Baumpflanzungen und Obststreuwiesen eine gute Einbindung in die Landschaft erfolgt. Um die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden die Gebäude in der Wandhöhe begrenzt und werden für jedes Gebäude die Höhen für den Fußboden im Erdgeschoß festgesetzt. Das Schutzgut Mensch / Lärm wird durch Verlagerung der Stellplätze aus der Ortsmitte an den Ortsrand und in Tiefgaragen einerseits entlastet, im Zufahrtbereich allerdings erfolgt eine Zunahme der Verkehrsbewegungen.

Baubedingt entstehen beim Bau der Gebäude keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen. Es kann Schichtwasser beim Aushub der Baugruben auftreten.

Anlagebedingt, also dauerhaft, bedingt sie eine Veränderung des Landschaftsbildes. Dachflächenwasser sowie Straßenabwasser können nicht versickert werden wegen des bindigen Untergrundes. Diese werden in den vorh. Regenwasserkanal und das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Die betriebsbedingten Auswirkungen des Baugebietes werden sich gegenüber dem jetzigen Zustand nicht groß verändern und sind wohl in der Erheblichkeit als mittel einzustufen. Dies hängt im Wesentlichen mit dem Pkw-Verkehr, dem Aussenbetrieb der Gaststätte und dem Gästeverhalten insgesamt zusammen. Vom Betrieb der Pension und des Saales werden keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen erwartet.

Zur Verminderung der Eingriffswirkungen werden Pflanzungen am westlichen Ortsrand in Form von Streuobstwiesen festgesetzt, sowie Baumpflanzungen zur Einbindung der Stellplätze für nötig erachtet. Im Ortskernbereich werden einzelne Bäume in Straßennähe zur Gestaltung des Ortsbildes festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen, der bebaubaren Grundfläche, der Pflanzungen sowie der Versiegelung und des Umgangs mit dem Niederschlagswasser werden die zu erwartenden

erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere (Arten und Lebensräume), sowie Landschaftsbild vermindert.

Selbst durch die Erhöhung des Baurechts innerhalb des Geltungsbereiches ist ein weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich nicht notwendig, da eine intensive Ortsrandeingrünung eine deutliche Verbesserung der Situation erbringt.

Das Monitoring zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sieht vor, dass bei jedem Einzelbauvorhaben die Versickerungsart überprüft wird. Ebenso sind die Pflanzungen der Eingrünung zu überprüfen.

**Tabelle: Zu erwartende erhebliche Auswirkungen des Vorhabens**

<b>Schutzgüter</b>	<b>Umweltrelevante Belastungswirkungen</b>	<b>Umweltrelevante Entlastungswirkungen</b>
Klima/Luft	Kleinklimatische Erwärmung durch Baukörper, Dachflächen und Versiegelung	Pflanzmaßnahmen
Boden	Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung von bisher unversiegelten Böden	Pflanzmaßnahmen
Wasser	Dauerhafter Verlust der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts in versiegelten Bereichen;  Zunehmender oberflächiger Wasserabfluss und Verringerung des Retentionsvermögens;  Einleitung von Dachflächenwasser in Regenkanal und Rückhalte- resp. Versickerungsbecken	Oberflächennahe Versickerung von Kleinflächen über Grasmulden und Bankette;  Zufahrten und Stellplätze als teilversiegelte, Wasser durchlässige Flächen  Stellflächen auf Parkplatz als Schotterrassen
Tiere und Pflanzen	Verlust von Bäumen; Abbruch von Nebengebäuden: Artenschutz (u.U. Fledermäuse)!	Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher
Mensch / Lärm	Belastung durch Baulärm und evtl. Staubbelastung; Zufahrt zum Parkplatz	Kein Parkverkehr mehr im Ortszentrum; Bau von Tiefgaragen
Mensch / Freizeit und Erholung	keine	keine

---

Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung des Hanges und Parkplatz am Hangfuß	Anpassung der Gebäudehöhe an die Umgebung; Einfügung in das Gelände; Bau von Tiefgaragen; Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung
Kultur- und Sachgüter	keine	Begrenzung der Gebäudehöhen

- Anlage:
- Baumbewertung
  - Eingriffs- und Ausgleichsregelung
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung