

# BEBAUUNGSPLAN „KINDERBETREUUNG HÖFEN“

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Datum: 26.01.2026



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Wackersberg durch



## **Inhalt**

|     |                                                                                                                                                 |   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.  | Einleitung                                                                                                                                      | 1 |
| 1.1 | Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans                                                                         |   |
| 1.2 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung                   | 1 |
| 2.  | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung                    | 1 |
| 2.1 | Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt                                                                                                      | 1 |
| 2.2 | Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs                                                                                                 | 3 |
| 2.3 | Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität                             | 3 |
| 3.  | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung                                                                                                         | 5 |
| 4.  | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen                                                                             | 5 |
| 5.  | Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten                                                                                               | 6 |
| 6.  | Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung                                                                  | 6 |
| 7.  | Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse                                                    | 6 |
| 7.1 | Verfahren und Methodik                                                                                                                          | 6 |
| 7.2 | Schwierigkeiten und Kenntnislücken                                                                                                              | 6 |
| 8.  | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) | 7 |
| 9.  | Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts                                                                          | 7 |

## **Anlagen**

Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 2.000

Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 2.000

## 1. Einleitung

Die hier vorliegende Planung dient der Umsetzung der mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Planung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung. Aus diesem Grund stellt die Gemeinde Wackersberg den Bebauungsplan „Kinderbetreuung Höfen“ auf: Auf dem Grundstück 1002, Gemarkung Wackersberg ist die Errichtung einer Kinderkrippe sowie eine Kindergartengruppe vorgesehen. Darüber hinaus sollen in der neu dargestellten Gemeinbedarfsfläche 3 Gruppen mit Ganztagesbetreuung sowie Mitarbeiterwohnungen etabliert werden. Zusätzlich möchte sich die Gemeinde die Option offenhalten, hier zusätzlich eine Tagesbetreuung für Senioren zu entwickeln.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,194 ha.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung mit 2 Baufenstern und einem dazwischen gelegenen Parkplatz dar. Das Gebiet ist als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule, Kindertagesstätte und soziale Einrichtung festgesetzt. Auf die Beschreibung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele in der Begründung zum Bebauungsplan wird hier verwiesen.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung

Vorlaufend zum hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg durchgeführt, die den Planbereich als Gemeinbedarfsfläche ausweist. Insofern liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, aus dem die Planung entwickelt ist. Die amtliche Biotopkartierung weist keine Biotope im Planbereich aus. Ebenso liegt der Planbereich außerhalb von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

### 2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Karte 1)

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

**Tiere, Pflanzen und Lebensräume:** Auf der Basis eines Luftbildes, einer Bodenreferenzkartierung, durchgeführt im Sommer 2025 durch Frau Dipl. Biol Viola Fohlmeister ist der Bestand, wie folgt, anzusprechen: Der Planbereich wird aktuell intensiv als Grünland genutzt (vgl. Foto unten). Vegetationskundlich ist der Grünlandbestand aufgrund der Nutzung als G 211 (Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, 6 WP) einzustufen: Prägend sind typische Arten der Wirtschaftswiesen, v. a. Wiesen-Goldhafer neben Spitzwegerich. Dazu kommen weitere Krautarten wie Wiesen-



Klee, Scharfer Hahnenfuß und Gamander-Ehrenpreis, seltener auch Kriechender Günsel, Gewöhnlicher Frauenmantel oder Große Bibernelle. Stickstoffzeiger (v. a. Weiß-Klee, aber auch Wiesen-Löwenzahn oder Wiesen-Bärenklau) sind regelmäßig eingestreut.

Daneben wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Vegetationseinheiten Privatgärten (P 22, 7 WP), Wirtschaftswege (V 32, 1 WP) und Grünflächen im Umfeld von Verkehrswegen (V 51, 3 WP) kartiert. Alle Vegetationseinheiten und deren Bewertungen gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung sind in Karte 1 „Bestand und Bewertung“ dargestellt.

### **Boden und Geologie:**

Gemäß Übersichtsbodenkarte handelt es sich bei dem vorherrschenden Bodentyp um die Einheit 30a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Die Böden sind im BayernAtlas als Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit und mittlerem Wasserrückhaltevermögen charakterisiert.

### **Wasser:**

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Es kann davon ausgegangen werden, dass in dem weitgehend ebenen Gelände das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht und somit nicht in den Oberboden reicht. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (WSG Höfen Biburg Quellen, Nr. 2210823500051) grenzt außerhalb des Geltungsbereiches östlich der Ortsstraße zwischen Wackersberg und Höfen an.

### **Klima und Luft:**

Den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für den Luftaustausch kommt dem ländlich geprägten Planbereich nicht zu.

### **Landschaftsbild/Erholungseignung:**



Charakteristisch für das Landschaftsbild ist die ländliche Prägung des Weilers Höfen innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flur. Die vorhandenen Wohnhäuser mit umgebenden Gehölz- und Grünflächen gruppieren sich um die Hauptstraße und die davon nach Westen (Hofstelle Lehen) abzweigenden Wege. Gehölzstrukturen im Westen (-> Hecke auf Fl.Nr. 1060) und Nordwesten

(-> Privatgärten auf Fl.Nr. 1002/5) bilden eine natürliche Ortsrandeingrünung für die geplante Bebauung.

In der Gesamtbetrachtung kommt dem Änderungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Nachfolgend werden die weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

### **Kultur- und Sachgüter:**

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter (Boden- bzw. Baudenkmale) bekannt. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ebenfalls keine Kultur- und Sachgüter (Boden- bzw.

Baudenkmale) in Sichtweite zum Planbereich.

#### **Mensch:**

Der Planbereich wird außerhalb der vorhandenen Wohnbebauung und der Grundschule als Grünland bzw. Gartenland genutzt. Der Planbereich ist über die Ortsverbindungsstraße nach Norden an den Hauptort Wackersberg und nach Süden an den Ortsteil Steinbach angebunden. Gleichfalls besteht eine Busanbindung an den ÖPNV.

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

Für das Gemeinbedarfsgebiet wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der komplette Planbereich außerhalb der festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen ist als Eingriffsfläche zu werten.

### **2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität**

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

| Schutzgut                                    | Nr.          | Betrachteter Aspekt                                                                                            | Bewertung der Auswirkung<br>(Zusammenfassung) |               |                 |
|----------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|-----------------|
|                                              |              |                                                                                                                | Baubedingt                                    | anlagebedingt | betriebsbedingt |
| <b>Tiere / Pflanzen Lebensräume</b>          | <b>2.3.1</b> | Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren                                                               | ○                                             | ●             | ○               |
| <b>Boden</b>                                 | <b>2.3.2</b> | Verlust von Boden durch Überbauung                                                                             | ○                                             | ●●            | ○               |
| <b>Wasser</b>                                | <b>2.3.3</b> | Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung                                                 | ○                                             | ●             | ○               |
| <b>Klima / Luft</b>                          | <b>2.3.4</b> | Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion                                                                  | ○                                             | ○             | ○               |
| <b>Landschaftsbild / Erholung</b>            | <b>2.3.5</b> | Errichtung von Gebäuden .- Veränderung des Landschaftsbildes                                                   | ○                                             | ●             | ○               |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>                 | <b>2.3.6</b> | Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen       | -                                             | -             | -               |
| <b>Mensch</b>                                | <b>2.3.7</b> | Schallemissionen (Lärm), Gerüche                                                                               | ●                                             | ○             | ○               |
| <b>Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern</b> | <b>2.3.8</b> | keine Wechselwirkungen bis auf die Erhöhung der Unfallgefahr durch Verkehrsmehrung (vgl. bei Schutzgut Mensch) | -                                             | -             | -               |

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

## **Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen**

### **2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)**

Für den Planbereich ist eine GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4 festgesetzt, die durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,7 überschritten werden kann. Bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten GRZ inklusive aller Nebenanlagen führt die Planung zu einem Flächenverbrauch von ca. 0,3 Hektar. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich gemäß BayKompV überwiegend um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland mit einer Bewertung von 6 Punkten gemäß BayKompV. Hinzu kommen noch Flächen im Bereich des vorhandenen Feldweges, der für die Erschließung ausgebaut wird. Demgegenüber stehen die Maßnahmen zur Eingrünung (Baumpflanzungen) und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich.

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

Mit der Überbauung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden einher. Während mit der Überbauung durch Hauptgebäude ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einhergeht, erfolgt im Bereich, welche z. B. als Stellplätze umgenutzt werden, eine Minderung der Funktionsausprägung.

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

Mit der ermöglichten Bodenversiegelung und der Umnutzung der landwirtschaftlichen Böden gehen ein erhöhter Abfluss des Regenwassers und eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher. Diese Auswirkungen werden gemindert, indem versickerungsfähige Stellplätze vorgesehen werden.

### **2.3.4 Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion (anlagebedingt)**

Mit dem Verlust von bislang vegetationsbestandener Fläche geht deren Bedeutung für die Kaltluftentstehung (-> Grünland) verloren. Dagegen wird durch die Pflanzung von Gehölzen ein Beitrag zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation geleistet. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima in dem ländlich geprägten Raum unerheblich.

### **2.3.5 Errichtung von Gebäuden – Veränderung des Landschaftsbildes (anlagebedingt)**

Mit der geplanten Bebauung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen wird das Landschaftsbild nachteilig verändert. Gemindert werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, indem südseitig der geplanten Gebäude Baumpflanzungen vorgesehen sind. Auf diese Weise werden die Gebäudefassaden gegliedert und in die umgebende Landschaft eingebunden. Insgesamt ergeben sich dadurch bei Realisierung der Planung im Vergleich zur aktuellen Situation geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### **2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)**

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Es sind daher keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### **2.3.7 Schallemissionen (Lärm) (baubedingt)**

Mit der Erweiterung der Bebauung werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind.

### 2.3.8 Wechselwirkungen

Es sind keine weiteren erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

## 3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Gleichfalls kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten betroffen sind, da die beanspruchten Flächen keine Bedeutung als faunistische Lebensräume aufweisen. Insofern löst die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

## 4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind. In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume**

- Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (Randeingrünung im Süden durch Baumpflanzungen, Freifläche Kita).

### **Schutzgut Boden und Wasser**

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze,
- vgl. Maßnahmen zur Eingrünung.

### **Schutzgut Klima / Luft**

- vgl. Maßnahmen zur Eingrünung.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung.
- Festsetzung von Baumpflanzungen.

### **Grünordnerische Maßnahmen**

- Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend berücksichtigt. Insbesondere wird geltend gemacht, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Randeingrünung vorgesehen sind.

Trotz der oben angeführten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind. Gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)“ ergibt sich aus der Eingriffsfläche (vgl. Karte Nr. 2) eine **naturschutzrechtliche Ausgleichsforderung von 10.865 Wertpunkten**.

Der in Karte 2 geltend gemachte Abschlag von 10 % von dem zunächst ermittelten Ausgleichsumfang ergibt sich aus den oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung. Dabei ist insbesondere die Randeingrünung zu berücksichtigen.

### **Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme auf Flurnummer 1002, Gemarkung Wackersberg im Umfang von 3.033 m<sup>2</sup>**

Die im Gemeindebesitz befindliche Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird derzeit als mehrschüriges Grünland (G 211, 6 WP gemäß BayKompV) landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine Fläche von gesamt 3.033 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass 10 % der Fläche mit Spielgeräten überstellt werden dürfen, werden  $3.033 \text{ m}^2 - 303 \text{ m}^2 = 2.730 \text{ m}^2$  als „Netto“-Ausgleichsfläche gewertet.

#### **Zielsetzung und Maßnahmen:**

1. Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese mit Obstbaumbestand, biotopwürdige Ausprägung z. B. LR 6510 (= B432, WP 11 bzw. WP 10 unter Berücksichtigung der Entwicklungszeit),
2. Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz.

#### Ermittlung der Aufwertung:

$(11 \text{ WP} - [1 \text{ WP Entwicklungszeit}] - 6 \text{ WP [= Ausgangszustand]}) * 2.730 \text{ m}^2 = + 10.920 \text{ WP}$   
(= Erreichte Aufwertung in Wertpunkten)

### **5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)**

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines Planungsprozesses, in welchem die vorliegende Planung als bestmögliche Lösung angesehen wird.

### **6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem aktuellen Zustand erhalten bleiben (vgl. Bestandsbeschreibung).

### **7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)**

#### **7.1 Verfahren und Methodik**

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der fortgeschriebenen Fassung vom Dezember 2021 (BayStMLU 2021) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

#### **7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die vorhandenen Kenntnisse reichen für die im Rahmen der Umweltprüfung zu vollziehenden Beurteilungen aus.

## **8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Prognoseunsicherheiten bestehen nicht.

## **9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Gemeinde Wackersberg das Ziel, im Ortsteil Höfen eine Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

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

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Ausweisung des Baugebietes verbundene Flächenverbrauch zu werten. Bei dem beanspruchten Gebiet handelt es sich um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland. Ökologisch hochwertige Vegetationsbestände oder Tierlebensräume sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die hier insbesondere in der Pflanzung von Laubbäumen als Randeingrünung bestehen (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der festgesetzten GRZ von 0,4 wurde ein Ausgleichsbedarf von **10.865** Wertpunkten ermittelt, der durch Anlage einer Streuobstwiese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert werden kann.



## Umweltbericht

### Karte 1: Bestand und Bewertung

#### 1. Bestand

- G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (WP: 6)
- P22 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich (WP: 7)
- V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (WP: 3)
- V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt (WP: 1)

#### 2. Bewertung gemäß Leitfaden

- 3 Bewertung nach BayKompV, z. B. 3 Wertpunkte

#### 3. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Plangebietes
- Flurkarte mit Angabe der Flurnummer z. B. 1002

## Umweltbericht

### zum Bebauungsplan "Kinderbetreuung Höfen"

Maßstab: 1 : 2.000

Datum: 03.02.2026

#### Auskünfte:

Gemeinde Wackersberg  
Bachstraße 8,  
83646 Wackersberg  
Tel. 08041/79928-0  
Fax 08041/79928-29  
E-Mail: [info@wackersberg.de](mailto:info@wackersberg.de)  
Internet: [www.wackersberg.de](http://www.wackersberg.de)



#### Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925541  
Fax 08179 / 925545  
E-Mail: [buero-u-plan.de](mailto:buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)





## Umweltbericht

### Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität

#### 1. Eingriffsermittlung

|                                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Eingriffsfläche |           |
| (6 WP x Fläche 8.613 m <sup>2</sup> x GRZ 0.37) =                                                                                          | 10.858 WP |
| (3 WP x Fläche 68 m <sup>2</sup> x GRZ 0.37) =                                                                                             | 75 WP     |
| (1 WP x Fläche 631 m <sup>2</sup> x GRZ 0.37) =                                                                                            | 233 WP    |
| Summe =                                                                                                                                    | 11.167 WP |

Abzüglich 10% für Vermeidungsmaßnahmen: 1.116,7 WP

Erforderlicher Ausgleichsbedarf unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung in Wertpunkten: **10.050 WP**

Eingriffsneutrale Flächen

#### 2. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Plangebietes

Flurkarte mit Angabe der Flurnummer z. B. 1002

Baugrenzen

## Umweltbericht

### zum Bebauungsplan "Kinderbetreuung Höfen"

Maßstab: 1 : 2.000

Datum: 03.02.2026

Auskünfte:

Gemeinde Wackersberg  
 Bachstraße 8,  
 83646 Wackersberg  
 Tel. 08041/79928-0  
 Fax 08041/79928-29  
 E-Mail: [info@wackersberg.de](mailto:info@wackersberg.de)  
 Internet: [www.wackersberg.de](http://www.wackersberg.de)



Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan  
 Mooseurach 16  
 82549 Königsdorf  
 Tel. 08179 / 925541  
 Fax 08179 / 925545  
 E-Mail: [buero-u-plan.de](mailto:buero-u-plan.de)  
 Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

