

„SONDERGEBIET BÄCKEREI- UND WEINGROßHANDEL“

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Datum: 30.01.2020



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	2
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	2
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	4
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	4
3.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	6
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	6
5.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	7
6.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	7
7.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	7
7.1	Verfahren und Methodik	7
7.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	7
8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	8
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	8

Anlagen

Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 1.000

Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 1.000

Karte 3: Ausgleichsplan, M 1 : 1.500

1. Einleitung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dem bestehenden Betrieb der Firma Mayer in Stallau 155, Gemeinde Wackersberg die Möglichkeit gegeben werden, die dringend erforderliche Betriebserweiterung auf dem bereits bebauten Grundstück zu realisieren.

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. 0,33 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Bei der in Stallau Nr. 155 ansässigen Firma Mayer handelt es sich um einen inhabergeführten Lebensmittelfachgroßhandel für die backende Branche, die seit über 60 Jahren Bäckereien, Konditoreien und die Gastronomie im Umkreis von ca. 50 km beliefert. Zudem vertreibt die Firma seit 1993 Weine und Feinkost, mit denen die regionale Gastronomie beliefert wird. Der Publikumsverkehr vor Ort ist unerheblich.

Durch das Wachstum der Firma ist das bestehende Lagergebäude zu klein und nicht mehr optimal zu bewirtschaften. Um weiter wettbewerbsfähig zu bleiben, ist eine Umstellung der Kommissionierung erforderlich. Hierfür wird eine größere ebenerdige Fläche erforderlich, auf der alle ca. 2.000 Artikel aufgestellt werden können. Die benötigte Fläche soll daher durch Erweiterung des bestehenden Gebäudes erreicht werden, indem dieses auf der Nordseite durch einen Anbau ergänzt wird. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde Wackersberg das Ziel, im Bereich Stallau die Erweiterung des bestehenden Betriebes der Firma Mayer planerisch vorzubereiten.

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

Die vorliegende Planung dient dem Erhalt und der Sicherung eines bestehenden Betriebes. Sie trägt somit grundsätzlich dazu bei, den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Wirtschaftsstruktur Rechnung zu tragen (vgl. Landesentwicklungsprogramm 5.1 G, 1.1.1 G). Der Planbereich liegt derzeit im nicht überplanten Außenbereich, abseits von größeren Siedlungseinheiten und erfüllt somit zunächst nicht das sogenannte Anbindungserfordernis, wonach neue Siedlungseinheiten möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Im Lichte der Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP 5.1 G, 1.1.1 G) kann jedoch der Begriff der neuen Siedlungsfläche so ausgelegt werden, dass eine solche dann nicht vorliegt, wenn sich eine Ausweisung auf einen schon vorhandenen, genehmigten Bestand beschränkt und die Eigenart des Betriebes gewahrt bleibt. Dies umfasst auch eine angemessene (untergeordnete) Erweiterung des Betriebes der Firma Mayer. Damit ist Voraussetzung, dass sich die Nutzung auf den vorhandenen Großhandelsbetrieb beschränkt, gegeben. Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass die geplante Ausweisung mit den Erfordernissen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht werden kann, wobei die Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes der Planung nicht entgegenstehen¹.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 stellt den Planbereich als Fläche

¹ Die Aussagen zur Beurteilung der Planung mit Blick auf die Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes und den Regionalplan entstammen dem Schreiben der Reg. v. Oberbayern vom 28.01.2019 (Z.: 24.1-8291-TÖL, Hr. Lang).

für die Landwirtschaft dar. Im Norden des Planbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine unterirdische Stromleitung eingetragen. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich mit der Adresse „Stallau 149“ das folgende Baudenkmal: D-1-73-145-96 Wohnteil eines ehemaligen Bauernhauses, zweigeschossiger übertünchter Blockbau mit Brett- und verschalter Giebellaube, Anfang 18. Jahrhundert.

Westlich des Planbereiches weist die amtliche Biotopkartierung das Biotop Nr. 8235-0077-005 „Ufergehölze am begradigten Stallauer Bach und naturnahe Quellbäche mit Begleitvegetation bei Nirwana“ aus.

Vorlaufend zum hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg durchgeführt, die den Planbereich als Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel ausweist.

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 Oktober 2019, ist der Bestand, wie folgt, anzusprechen: Das Plangebiet wird aktuell intensiv als Grünland genutzt (vgl. Foto linke Seite). Vegetationskundlich ist der Grünlandbestand aufgrund der Nutzung (Düngung, häufiger Schnitt) als artenarm einzustufen, was sich in einer Dominanz von wenigen Gräsern und dem Fehlen von Magerkeitszeigern zeigt. Westlich vor dem Bestandgebäude finden sich in der Böschung ein Obstbaum sowie weitere Kleingehölze (vgl. Fotos oben). Große Teile des Planbereiches sind bereits derzeit überbaut.



tierung, durchgeführt im Oktober 2019, ist der Bestand, wie folgt, anzusprechen: Das Plangebiet wird aktuell intensiv als Grünland genutzt (vgl. Foto linke Seite). Vegetationskundlich ist der Grünlandbestand aufgrund der Nutzung (Düngung, häufiger

Bewertung: Während dem artenarmen Grünland und einer gehölzfreien Grünfläche im Umfeld des Gebäudes eine geringe Bedeutung (Kategorie I) zukommt, ist der asphaltierte Straßenkörper ohne Bedeutung für Natur und Landschaft. Die gehölzbestandene Fläche ist mit einer mittleren Bedeutung für das betrachtete Schutzgut zu bewerten (Kategorie II).

Boden und Geologie:

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 ist der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die Bodeneinheit 30a „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin) geprägt.

Bewertung: Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kommt den fruchtbaren Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung (Dauerbewuchs) eine mittlere Bedeutung zu (Kategorie II).

Wasser:

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Es kann davon ausgegangen werden, dass in dem hängigen Gelände das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht und somit nicht in den Oberboden reicht.

Bewertung: Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu (Kategorie II).

Klima und Luft:

Den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für den Luftaustausch kommt dem in Ortsrandlage gelegenen Gebiet nicht zu.

Bewertung: Den landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt eine geringe Bedeutung für das Lokalklima zu (Kategorie I).

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Der Planbereich ist ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Strukturierende Elemente, wie Baum- oder Strauchbestand sind im Planbereich, mit Ausnahme des Obstbaumes nicht vorhanden. Der nördlich an das Bestandsgebäude anschließende Hang ist nicht für Fußgänger erschlossen und wird ausschließlich durch die Landwirtschaft genutzt. Eine Einsehbarkeit des Geländes für Dritte (außer teilweise von dem Haus mit Adresse Stallau 157 im Westen) besteht nicht, da die hängige Grünlandfläche im Westen und im Osten durch alte Gehölzstreifen nach außen abgeschirmt und nicht einsehbar ist.

Bewertung: Der durch die Planung beanspruchten Landwirtschaftlichen Flächen ohne strukturierenden Gehölzbewuchs kommt eine geringe Bedeutung für das betrachtete Schutzgut Landschaftsbild zu (Kategorie I).

Foto linke Seite: Blick über den Planbereich zum Tegernsee; Foto rechte Seite: intensiv genutzte Weidelgraswiese

Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Schutzgut	Bedeutung für Natur und Landschaft		
	Straße	Grünfläche mit Gehölzbestand	Intensiv genutztes Grünland im Landschaftsschutzgebiet
Pflanzen und Tiere	Ohne	Mittel	Gering
Boden	Ohne	Mittel	Mittel
Wasser	Ohne	Mittel	Mittel
Klima/Luft	Ohne	Gering	Gering
Landschaftsbild/ Erholung	Ohne	Mittel	Gering
Gesamtbewertung	Ohne	Mittel	Gering

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 bekannt. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich mit der Adresse „Stallau 149“ das folgende Baudenkmal: D-1-73-145-96 Wohnteil eines ehemaligen Bauernhauses, zweigeschossiger übertünchter Blockbau mit Brett- und ver-

schalter Giebellaube, Anfang 18. Jahrhundert. Das Baudenkmal ist von der Planung nicht betroffen.

Mensch:

Der Planbereich grenzt an eine bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche, die zur Erschließung dient, an. An Emissionen ist der An- und Abfahrtverkehr im Zusammenhang mit der An- und Auslieferung sowie die Be- und Entladung der Lkw's zu betrachten. Das Lagergebäude ist nach 3 Seiten von Wohnbebauung umgeben. Diese befinden sich außerhalb der Umgriffsfläche im Außenbereich und entsprechen von ihrer Schutzwürdigkeit her der eines Mischgebietes bzw. Dorfgebietes.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Das Sondergebiet ist als Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zu werten. dementsprechend ergeben sich Beeinträchtigungsintensitäten vom Typ A I und A II. Die bereits überbauten Flächen sind als eingriffsneutral 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 (Zusammenfassung)		
			Baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○
Boden	2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung	○	●	○
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●	○
Klima/Luft	2.3.4	Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion	○	○	○
Landschaftsbild/ Erholung	2.3.5	Errichtung von Gebäuden .- Veränderung des Landschaftsbildes	○	●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	-	-	-
Mensch	2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	○	●
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.8	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)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung werden maximal 810 m² Fläche durch Hauptgebäude überbaut. Zusammen mit den Nebenanlagen können bis zu 1.850 m² beansprucht werden. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes, artenarmes Grünland mit geringer Bedeutung. Ein älterer Obstbaum auf der Westseite des bestehenden Gebäudes muss der Bebauung weichen.

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 wird, 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 und ggf. begrünte Dachflächen vorgesehen werden.

2.3.4 Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion (anlagebedingt)

Mit dem Verlust von bislang vegetationsbestandener Fläche geht deren Bedeutung für die Kaltluft- (-> 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 unerheblich.

2.3.5 Errichtung von Gebäuden – Veränderung des Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Aufgrund der Lage des Planbereiches im Anschluss an einen Hangbereich sind Geländeanpassungen erforderlich. Damit und der mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden, die durch die Maßnahmen zur Grünordnung gemindert werden. So ist die Zulässigkeit von Geländeänderungen definiert und für erforderliche Stützmauern eine naturnahe Ausgestaltung verpflichtend festgesetzt.

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

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Unweit des Planbereiches findet sich mit der Adresse „Stallau 149“ das folgende Baudenkmal: D-1-73-145-96 Wohnteil eines ehemaligen Bauernhauses, zweigeschossiger übertünchter Blockbau mit Brett- und verschalter Giebellaube, Anfang 18. Jahrhundert“. Mit der Erweiterung des vorhandenen Betriebes nach Norden sind für das südwestlich davon gelegene Baudenkmal keine Beeinträchtigungen verbunden.

2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)

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. Zudem sind betriebsbedingte Schallemissionen zu erwarten. Die betriebsbedingten Schallemissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Kirchner, Bauphysik – BKK - Berater-Kreis, Projekt-Nr. 08/0120/GP-LP vom 30.01.2020) prognostiziert. Im Ergebnis wurden Auflagenvorschläge formuliert, die in die Hinweise des Bebauungsplanes

aufgenommen wurden und als Auflagen in der Baugenehmigung des Erweiterungsvorhabens zu beachten 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 einschließlich des zu erhaltenden Bestandsgebäudes für die Erweiterung 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 (quantitative Pflanzgebote auf dem Grundstück)
- Nutzung von Bereichen mit ausschließlich geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Beeinträchtigungen des westlich anschließenden Biotopbereiches sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Boden und Wasser

- vgl. Maßnahmen zur Eingrünung,
- Nachverdichtung auf bereits bebautem und teilversiegeltem Grundstück.

Schutzgut Klima / Luft

- vgl. Maßnahmen zu Eingrünung.

Schutzgut Landschaftsbild

- Erweiterung erfolgt in Bereiche, die ausschließlich durch die Landwirtschaft genutzt werden und keine Spazier- und Wanderwege aufweisen (keine Nutzung durch Dritte/Erholungssuchende),
- Begrenzung der Geländemodellierung. Vorgaben für die Gestaltung von Stützmauern.

Grünordnerische Maßnahmen

- Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes.

Im Rahmen des Bebauungsplanes SO Bäckerei- und Weingroßhandel wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, berücksichtigt.

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“ ergibt sich aus der Eingriffsfläche (vgl. Karte Nr. 2) eine naturschutzrechtliche Ausgleichsforderung von 955 m² Ausgleichsfläche.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 (vgl. auch Karte 3, Fläche: 955 m²):

Auf dem Flurstück Nr. 886, Gemarkung Oberfischbach, auf welchem auch die Betriebserweiterung geplant ist, soll der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgen.

Zielsetzung:

Als Ausgleich für die durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soll die Nutzung auf einer bislang intensiv genutzten Wiese extensiviert werden. Zudem sollen Obstbäume gepflanzt werden, was im Umfeld der ländlichen Anwesen einer landschaftstypischen Ortsrandeingrünung entspricht.

Durchzuführende Maßnahmen:

- Extensivierung der Grünlandnutzung durch Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- Reduzierung der Mahd auf 2 Schnitte mit Abfuhr des Mähgutes,
- Pflanzung von Obstbäumen (regionale Sorten, Hoch- oder Halbstamm) im Abstand von ca. 10 Meter, d.h. mindestens 5 Stück.

Flächensicherung:

Die Ausgleichsmaßnahme ist vor Satzungsbeschluss durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu sichern.

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 alternative Möglichkeiten nicht möglich sind.

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

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

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

7.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

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

7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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

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

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

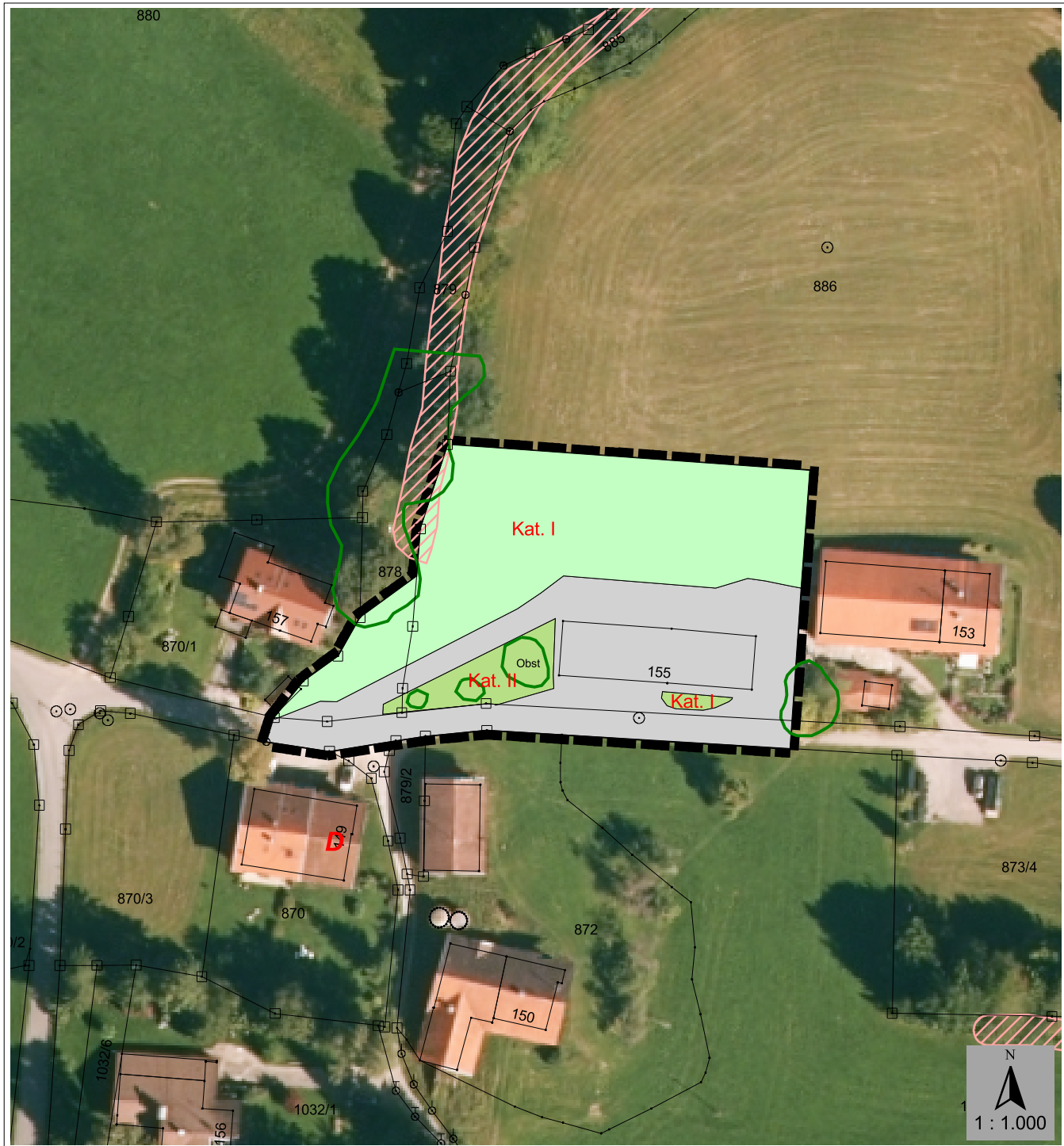
Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde Wackersberg das Ziel, einen ortsansässigen Betrieb (Firma Mayer) die zur Sicherung und zum Erhalt des Betriebes notwendige Erweiterung zu ermöglichen.

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 in dem nördlich anschließenden Hangbereich zu werten. Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes (intensiv genutztes Grünland) sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 955 m² ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt östlich des Bebauungsplangebietes durch Anlage einer Streuobstwiese, welche dort neben ökologischen Aspekten auch als charakteristische Ortsrandeingrünung im ländlich geprägten Raum wirkt.

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurden Auflagenvorschläge formuliert, als Auflagen in der Baugenehmigung zu beachten sind, um die nachbarschaftlichen Schutzansprüche zu wahren.



Umweltbericht

Karte 1: Bestand und Bewertung

1. Bestand

- Intensiv genutztes Grünland
- Gestaltete Grünflächen im Umfeld von Gebäuden
- Versiegelte Flächen (Asphalt)
- Gehölze

2. Bewertung gemäß Leitfaden

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

3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, Hausnummer)
- Biotop gemäß amtlicher Kartierung
- D** Denkmalgeschütztes Gebäude im Umfeld des Planbereiches D-1-73-145-96 Wohnteil eines ehemaligen Bauernhauses, zweigeschossiger übertünchter Blockbau mit Brett- und verschalter Giebellaube, Anfang 18. Jahrhundert.

Umweltbericht

zum Bebauungsplan "SO Bäckerei- und Weingroßhandel"

Gemeinde Wackersberg
- Bauamt -

Bachstraße 8
83646 Wackersberg

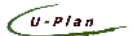
Tel. 08041 / 79928 - 12
Fax 08041 / 79928 - 29
www.wackersberg.de

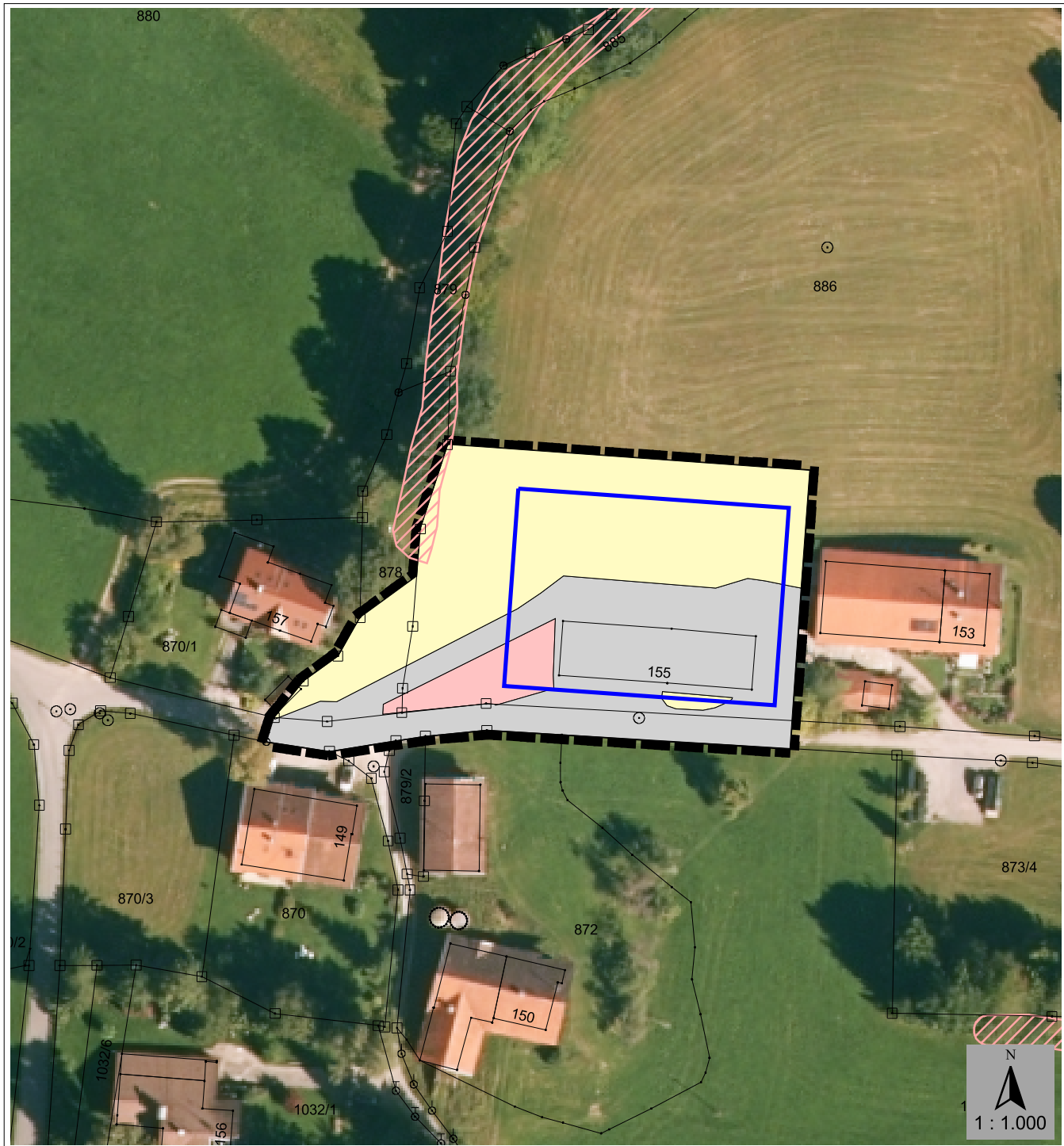


U-Plan
Büro für Umweltberatung und
angewandte Landschaftsplanung GbR

Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925540
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de





Umweltbericht

Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität

1. Einstufung der Beeinträchtigungsintensität

- Beeinträchtigungsintensität A II (Fläche 205 m² x 0,9)
(Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)
- Beeinträchtigungsintensität A I (Fläche 1.713 m² x 0,45)
(Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

Erforderlicher Ausgleichsbedarf: 955 m²

- Eingriffsneutrale Fläche (versiegelt)

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, Hausnummer)
- Biotope gemäß amtlicher Kartierung
- Baugrenze (zur Information)

Umweltbericht

zum Bebauungsplan "SO Bäckerei- und Weingroßhandel"

Gemeinde Wackersberg
- Bauamt -

Bachstraße 8
83646 Wackersberg

Tel. 08041 / 79928 - 12
Fax 08041 / 79928 - 29
www.wackersberg.de



U-Plan
Büro für Umweltberatung und
angewandte Landschaftsplanung GbR

Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925540
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de





Umweltbericht

Karte 3: Ausgleichsplan



Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
FINr. 886, Gemarkung Oberfischbach, Fläche 955 m².

Ausgangslage:
Bei der Fläche handelt es sich um aktuell um artenarmes, intensiv genutztes Grünland.



Zielsetzung:
Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese mit Obstbaumbestand.

- Durchzuführende Maßnahmen:
- Extensivierung der Grünlandnutzung (Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, Reduzierung der Mahd mit Abfuhr des Mähgutes auf 2 Schnitte).
 - Pflanzung von Obstäumen (regionale Sorten, Hochstamm oder Halbstamm) im Abstand von ca. 10 Meter, d.h. mindestens 5 Bäume.

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, Hausnummer)



Biotope gemäß amtlicher Kartierung

Umweltbericht

zum Bebauungsplan "SO Bäckerei- und Weingroßhandel"

Gemeinde Wackersberg
- Bauamt -

Bachstraße 8
83646 Wackersberg

Tel. 08041 / 79928 - 12
Fax 08041 / 79928 - 29
www.wackersberg.de



U-Plan
Büro für Umweltberatung und
angewandte Landschaftsplanung GbR

Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925540
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de

