

# **Begründung mit Umweltbericht**

## **zum Bauungsplan „Südliche Ganterstatt“**



Fassung vom 09.08.2024

**Gemeinde: Wackersberg, Ortsteil Arzbach**  
**Landkreis: Bad Tölz – Wolfratshausen**

## **1. Allgemeine Angaben**

### **Voraussetzungen**

Die Gemeinde Wackersberg möchte am Ortsteil Arzbach das Angebot für Wohnbauflächen ergänzen und Baurecht für eine konkrete Bauanfrage schaffen. Durch die Planungsmaßnahme werden Fläche für Wohnen, Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für den Verkehr geschaffen. Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs für das Plangebiet als entsprechende Fläche dargestellt.

### **Lage und Bestand**

Umgeben ist die Fläche im Nordosten mit Sondergebiet F (Feuerwehr) und im Süden mit Sondergebiet (Kindergarten). Im Westen grenzt die Hauptstraße als Durchfahrtsstraße vom Ortsteil Arzbach an. Die Erschließung des Bebauungsplans und der nördlich gelegenen Wohnbebauung erfolgt über den bestehenden Ganterstattweg.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von geschützten Gebieten. Durch die Planungsmaßnahme werden Teilflächen der Fl.Nr. 1337/5; 1244/4 und die Fläche der Fl.Nr. 1248/2; 1249/8; 1248; 1247; 1248/5; 1248/3; 1248/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

## **2. Planungsziele und Zweck**

Für die ausreichende Erschließung der Bestandsgebäude und der geplanten Gebäude soll der Ganterstattweg auf ca. 5,5m verbreitert werden. Es soll im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet, Öffentliche Verkehrsfläche und Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden. In der Planung sind ein Doppelhaus, zwei Garagengebäude, sowie die Verbreiterung und Verlängerung vom Ganterstattweg vorgesehen.

Die Hauptgebäude können als E+1 mit Satteldächer und einer Dachneigung von 20 bis 28°, sowie einer Wandhöhe von max. 6,50m gemessen ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss errichtet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans "Südliche Ganterstatt" erfolgt die Angliederung an das bestehende Wohngebiet und durch der Verbreiterung der Zufahrtsstraße und der Angliederung an die Hauptstraße erfolgt eine deutliche Verbesserung der Erschließung für die bestehende umliegende Bebauung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen zusätzliche Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Zudem soll für die bereits vorhandenen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen im Bebauungsplan die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden.

Im Ergebnis wird sich erwartungsgemäß der Umweltzustand im Plangebiet bei Durchführung der Planung nicht verändern.

### **3. Flächennutzung, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet ist zu dem Bestandsgebäude, die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Garagengebäuden vorgesehen.

Es sind überbaubare Grundflächen und entsprechende Bauräume für Hauptgebäude und Garagen festgesetzt.

Das Gebiet ist über den Ganterstattweg angebunden, Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über die öffentlichen Leitungsnetze sichergestellt.

Anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenschicht nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern. Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. In diesem Fall ist eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen.

Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA M 153 sind zu beachten.

### **4. Grünordnung**

An den Grenzen des Plangebiets sind zum Teil einige Bestandsbauten, bestehende Ortsstraßen und Gehölzgruppen. Dadurch ist das Plangebiet in die angrenzende Landschaft eingebunden.

Durch die Festsetzung zu pflanzender Bäume wird die gewünschte gestalterische Wirkung des Bebauungskonzeptes und seine Integration in das Orts- und Landschaftsbild unterstützt.

Die im Plangebiet bestehenden Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher werden als zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt.

Die überwiegenden Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Zur Minderung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofeinfahrten mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind.

## **5. Umweltbericht mit Eingriffsregelung**

Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan für das bestehende Einzelhaus, für die Zufahrtsstraße, die Teilfläche der Hauptstraße mit den Sichtfeldern und die Fläche für die Landwirtschaft bleibt unverändert und eingriffsneutral. Auch die Anbindung vom Ganterstattweg an die Hauptstraße soll derzeit nicht umgesetzt werden, bleibt unveränderter Bestand und aufgrund dessen ohne Eingriff.

Hinsichtlich des Bestandes wird auf die Ermittlung eines Eingriffsfaktors verzichtet und in der Tabelle der Bestandserfassung die obigen Flächen ohne Eingriffsfaktor bewertet.

### **Ermittlung der Eingriffsschwere aus zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Grundstücksgröße für das Doppelhaus (Eingriffsfaktor)**

Gebäudegrundfläche 12m x 16m	=	192m <sup>2</sup>
Garagen	=	108m <sup>2</sup>
Terrassen	=	32m <sup>2</sup>
Private Zufahrt	=	121m <sup>2</sup>

Zulässige Grundflächen:  $192\text{m}^2 + 108\text{m}^2 + 32\text{m}^2 + 121\text{m}^2 = 453\text{m}^2$

Zur Ermittlung der Eingriffsschwere kann die Versiegelung die mit  $453\text{m}^2$  in Ansatz gebracht werden.

Die anzusetzende Grundstücksfläche der Parzelle 1 beträgt  $943\text{m}^2$ .

$453\text{m}^2 / 944\text{m}^2 = 0,479$ ; daraus folgt ein Eingriffsfaktor von 0,48.

Es wird ein Eingriffsfaktor von 0,48 angesetzt.

### **Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen**

Da für den Bebauungsplan „Südliche Ganterstatt“ die Anwendung der Eingriffsregelung für die vereinfachte Vorgehensweise nicht zur Anwendung kommt, ist hier das Regelverfahren anzuwenden.

Der vorliegende Bestand wird erfasst und bewertet. Hierbei wird die Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer, mittlerer und hoher naturschutzfachlicher Bedeutung bewertet.

Für die geringe und mittlere naturschutzfachliche Bedeutung kann die Schwere der Beeinträchtigung über die Grundflächenzahl (GRZ) oder ein Eingriffsfaktor als Beeinträchtigungsfaktor ermittelt werden.

Für die hohe Bedeutung wird die Schwere mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1 ermittelt.

Für die flächenbezogenen Biotop- und Nutzungstypen mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung wird eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung anhand der Listen 1a und 1b erfolgen. Für die flächenbezogenen Biotop- und Nutzungstypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung muss eine flächenscharfe Erfassung vorgenommen werden.

Die Bewertung des Ausgangszustandes für mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt anhand des Mittelwertes der entsprechenden Grundwerte der Biotop- und Nutzungstypen.

BNT ohne naturschutzfachlicher Bedeutung werden mit 0 WP bewertet.

BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (1–5WP nach Biotopwertliste) werden pausch. mit 3 WP bewertet.

BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (6–10WP nach Biotopwertliste) werden pausch. mit 8 WP bewertet.

BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten nach Biotopwertliste mit 11, 12, 13, 14 oder 15WP bewertet.

Entsprechende Biotop- und Nutzungstypen sind als Eingriff in der Bestandserfassung und als Ausgleichsumfang entsprechend nachfolgend erfasst und bewertet.

## **Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen**

Berücksichtigte Vermeidungsmaßnahmen in der Planung

### Schutzgut: Tiere und Pflanzen

- **Beschreibung:**

Die zulässige geplante überwiegende Nutzung der Fläche, welche bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, bleibt hinsichtlich der bestehenden Nutzung größtenteils unverändert. Durch die geplante Obstbaumpflanzung wird ein neuer Lebensraum für Vögel und Kleintiere geschaffen.

- **Geplante Minimierungsmaßnahmen:**

- Gehölzgruppen bleiben erhalten
- Nur Sockellose Einfriedungen
- 

- **Auswirkungen:**

Es sind nur geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut: Wasser

- **Beschreibung:**

Im Geltungsbereich vom Bebauungsplan sind keine Gewässer vorhanden und es sind keine Wasserschutzgebiete verzeichnet. Im Bereich wird ein sickerfähiger Untergrund und ausreichend großer und intakter Grundwasserflurabstand angenommen. Durch die geringe Versiegelung und Sickerfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet erscheint eine Regenwasserversickerung ohne negative Auswirkungen gegeben. Die Bodenfunktion verbleibt weiterhin erhalten.

- **Geplante Minimierungsmaßnahmen:**

- versickerungsfähige Beläge für oberirdische Stellplätze
- Niederschlagswasserbeseitigung über belebte Bodenzone
- geringe Versiegelung

- **Auswirkungen:**

Es sind durch die Minimierung nur geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

### Schutzgut: Boden

(siehe Schutzgut Wasser)

### Schutzgut: Klima/Luft

- **Beschreibung:**

Der Bebauungsplanbereich liegt östlich der Hauptstraße. Im Norden und Süden vom Plangebiet grenzt eine Wohnbebauung teils locker bebaut an. Innerhalb des Plangebiets ist nur ein Baugrundstück mit einem Neubau eines Wohngebäudes mit Garagen vorgesehen. Die Wirkung auf Klima und Luft wird durch die geplanten Gebäude nicht maßgeblich verändert.

- **Geplante Minimierungsmaßnahmen:**

- Gehölzgruppen bleiben erhalten
- Festsetzung der Wandhöhe der Gebäude.
- 

- **Auswirkungen:**

Es sind nur sehr geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut: Landschaftsbild

- **Beschreibung:**

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an vorhanden Siedlungsflächen und schließt an die vorhandene Bebauung an. Die geplanten Gebäude (Wohnhaus und Garagen) passen sich der angrenzenden Bebauung an.
  
- **Geplante Minimierungsmaßnahmen:**
  - Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur
  - Bestehender Ortsrand bleibt erhalten
  - Festsetzung der Wandhöhe der Gebäude
  -
  
- **Auswirkungen:**

Es sind nur geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut: Mensch

- **Beschreibung:**

Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet bleiben erhalten. Das Umfeld vom Plangebiet ist durch angrenzende Sondernutzungen, insbesondere durch Feuerwehr, Kindergarten, Kindertagesstätte und Wohnnutzungen vorbelastet. Die Erholungsnutzung wird nicht beeinflusst. bestehenden genutzten Flächen für Wohnnutzung und grenzen unmittelbar an das Plangebiet an.
  
- **Geplante Minimierungsmaßnahmen:**
  - Standortwahl mit Vorbelastung (angrenzende Flächen für die Landwirtschaft, Sondergebiet Feuerwehr, Sondergebiet Kindergarten und Wohnen.)
  - Keine Ansiedlung von Gewerbe mit störenden Emissionen.
  -
  
- **Auswirkungen:**

Es sind nur sehr geringe negative Auswirkungen zu erwarten.



## **Ermittlung Ausgleichsbedarf**

Tabelle: Bestandserfassung

<b>Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume</b>				
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertpunkte (WP)</b>	<b>GRZ /Eingriffsfaktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf (WP)</b>
Intensivgrünland G11 Parzelle 1	944	3	0,48	1359
Intensivgrünland G11 (Bestand unverändert) <b>ohne Eingriff</b>	6563	3	0	0
Verkehrsflächen, befestigt V12 (geschottert, unverändert) Bestandszufahrt, <b>ohne Eingriff</b>	557	1	0	0
Verkehrsflächen, befestigt V11 (versiegelt, unverändert) Hauptstraße Bestand , <b>ohne Eingriff</b>	1315	0	0	0
Intensivgrünland G11 (soll unveränderter Bestand bleiben) <b>ohne Eingriff</b>	221	3	0	0
Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete X11 , Wohngebäude Bestand, Parzelle 2, <b>ohne Eingriff</b>	705	2	0	0
				0
<b>Summe</b>	<b>10305 m<sup>2</sup></b>			<b>1359</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>			<b>Sicherung</b>
-	-			-
<b>Summe (max 20%)</b>				<b>0%</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>				<b>1359</b>

## Ausgleich

Es ist ein Ausgleich in Höhe von 1359 Wertpunkte somit erforderlich. Der Ausgleich erfolgt innerhalb vom Plangebiet auf der Fl.Nr. 1248/1 der Gemeinde und Gemarkung Wackersberg.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist aufgrund der festgelegten Baugrenzen als Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Nutzungs-, bzw. Versiegelungsgrad einzustufen. Zudem wird dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen.

## Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Tabelle: Kompensation durch Aufwertungsmaßnahme

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume												
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Berücksichti-	Ausgleichsmaßnahme				
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)		Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Aufwertungs-umfang in WP	
A1	G11	Intensivgrün-land	3	B431	Streuobstbe- stände im Kom- plex mit inten- siv bis extensiv genutztem Grünland junge Ausbildung < 25 Jahre ohne Timelag	8		272	5	0	1360	
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>								<b>1360</b>	<b>WP</b>			
<b>Bilanzierung</b>												
<b>Summe Ausgleichsumfang</b>								<b>1360</b>	<b>WP</b>			
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>								<b>1359</b>	<b>WP</b>			
<b>Differenz</b>								<b>+</b>	<b>1</b>	<b>WP</b>		

Durch die Aufwertung der Ausgleichsfläche kann der Ausgleichsbedarf **von 1359 WP** vollständig kompensiert werden.

## Lage der Ausgleichsfläche A<sub>1</sub>

Die Ausgleichsfläche liegt im Plangebiet auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1248/1 der Gemarkung Wackersberg im Ortsteil Arzbach in der Gemeinde Wackersberg.

Lage der Ausgleichsflächen: (Lageplanauszug)



Durch die Aufwertung der Ausgleichsfläche kann der Ausgleichsbedarf **von 1360 WP** vollständig kompensiert werden.

## Ausgleichsmaßnahmen und Bereitstellung

Zur Deckung des Kompensationsflächenbedarfs, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Südliche Ganterstatt“, wird eine ca. 272 m<sup>2</sup> große Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung in Form einer Aufwertung einer Teilfläche der Fl.Nr. 1248/1 Gemarkung Wackersberg, als Ausgleichsmaßnahme erbracht.

Die Fläche soll mit einem Ausgangszustand, Intensivgrünland (G11), in einen Zielzustand Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland junge Ausbildung (B431) < 25 Jahre ohne Timelag aufgewertet werden.

Auf weitere externe Ausgleichsflächen wird verzichtet. Die Ausgleichsfläche steht im Eigentum der Baugrundstückseigentümer.

Die o.g. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach der Baumaßnahme herzustellen. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen nachgepflanzt werden.

### Pflanzliste

#### Heimische Obstbäume

Malus domestica "Topaz"	Apfelbaum
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus	Birnbaum
Prunus	Kirschbaum

## Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Mit dem Monitoring wird die Entwicklung der Ausgleichsfläche überwacht. Um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen, sowie unvorhergesehene Folgen und Auswirkungen entgegen zu wirken.

Wackersberg, \_\_\_\_\_2024

Planungsbüro Gerg

1. Bürgermeister Jan Göhzold