

1. Änderung des Bebauungsplanes Hotel Straß, Gemeinde Wackersberg

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Gemeinde Wackerberg
Bachstraße 8,
83646 Wackersberg

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Stand: 11.05.2021
Geändert: 13.07.2021

Inhalt

| | |
|--|---|
| 1. Einleitung | 1 |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) | 1 |
| 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) | 1 |
| 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) | 1 |
| 2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt | 1 |
| 2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs | 4 |
| 2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2 b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) | 5 |
| 2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt) | 5 |
| 2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt) | 5 |
| 2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Bodenverdichtung (anlagebedingt) | 6 |
| 2.3.4 Verlust von Baum- und Gehölzbewuchs - Änderung des lokalen Klimas (anlagebedingt) | 6 |
| 2.3.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes/der Erholungsnutzung (anlagebedingt) | 6 |
| 2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt) | 6 |
| 2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt) | 7 |
| 2.3.8 Wechselwirkungen | 7 |
| 2.3.9 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität | 7 |
| 3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen | 7 |
| 4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) | 8 |
| 5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) | 8 |
| 6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) | 8 |
| 6.1 Verfahren und Methodik | 8 |
| 6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 8 |
| 7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) | 8 |
| 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts | 9 |

Anhang:

Karte 1: Bestand und Bewertung, Planung im Maßstab 1:1.000

Karte 2: Ausgleichsplan im Maßstab 1:1.000

1. Einleitung

Die Gemeinde Wackersberg hat beschlossen, den Bebauungsplan „Hotel Straß“ zu ändern (= 1. Änderung). Zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche des Grundstücks 456/1 sowie Teilflächen der benachbarten Flurstücke 456, 456/4, 471/4 und 480/3 (ca. 0,65 ha).

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Hotel Straß verfolgt das Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit unterirdisch gelegenem Wellnessbereich sowie einer Tiefgarage zu ermöglichen (vgl. dazu ausführlichere Erläuterung in der Begründung zum Bebauungsplan).

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

In Bezug auf die Ziele der übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) wird auf die Ausführungen der rechtswirksamen 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wackersberg verwiesen: Indem hier eine bereits bebaute Fläche für die Planung herangezogen wird und die Planung der Stärkung der Erholungsnutzung in der Fremdenverkehrsgemeinde Wackersberg dient, entspricht sie auch den Zielsetzungen der genannten übergeordneten Planungsebenen.

Die rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackerberg stellt das Flurstück 456/1, Gemarkung Oberfischbach als Sondergebiet „Hotel“ dar. Die benachbarten Grundstücke, die hier in geringem Maß in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen werden, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg als Grünfläche „Golfplatz“ dargestellt.

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht. Im Planbereich finden sich keine Biotope.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt

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, Klima/Luft Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hotel Straß wurde eine Bestandserfassung durchgeführt (Juli 2018), die in Karte 1 „Bestand und Bewertung, Planung“ wiedergeben ist. Da der Geltungsbereich der 1. Änderung über den ursprünglichen Geltungsbereich hinausreicht, werden die nun hinzugenommen Bereiche in der Karte 1 ergänzt.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Anwendung der Eingriffsregelung der rechtskräftige Bestand des Bebauungsplanes (-> § 1a Abs. 3 BauGB) zugrunde zu legen ist, der eine Bebauung mit einer GR gesamt vom 3.000 m² zulässt. Der in Natura vorhandene Vegetationsbestand wird daher hier zur Information beschrieben und wiedergeben:

Folgende Vegetations- und Nutzungseinheiten wurden aufgenommen und entsprechend ihrer Bedeutung für das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003) bewertet:



Abbildung oben: Der nicht mehr genutzte Strasserhof im Winterhalbjahr

a) Versiegelte Flächen

Von dem 4.909 m² großen Grundstück sind derzeit ca. 1.859 m² (ca. 38% der Fläche) versiegelt (vgl. Karte 1).

b) Zufahrt, Stellplätze und Wege, vegetationsfrei, wassergebundene Decke, geschottert
Ca. 878 m² des Grundstücks sind in der beschriebenen Weise genutzt. Zusammen mit den versiegelten Flächen sind somit 2.737 m² (ca. 56 %) des Grundstücks baulich genutzt.

c) Grün- und Sukzessionsflächen im Umfeld des Strasserhofes

Hier handelt es sich um Sukzessionsflächen, die mit heimischen und fremdländischen Sträuchern und Stauden bestanden sind.



d) Brachflächen mit heimischen und fremdländischen Gehölzen

Hierbei handelt es sich um baumbestandene Grünflächen mit folgenden Arten: Berg-Ahorn, Esche, Birke, Lärche, Schwarz-Kiefer, Fichte, Eibe, Blaufichte, Thuja, Obst, Trauerweide. Die Bäume wurden teils gepflanzt, teils handelt es sich um Gehölzsukzession, die zu jungen bis mittelalten Bäumen heranwuchsen. Bis auf eine zu erhaltende Laubbaumreihe aus Birken ist vorgesehen, die teils vorgeschädigten Bäume durch Neupflanzungen heimischer Bäume zu ersetzen.



Artenschutzrechtliche Aspekte

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Da mit der nun vorliegenden Planung keine neuen Aspekte für den Artenschutz verbunden sind, gelten weiterhin die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Büros R2 Landschaftsarchitektur vom 14.08.2018, die zum Bebauungsplan Hotel Straß durchgeführt wurde. Zum Schutz von potentiellen Gebäudebrütern und Fledermäusen sind die Rodungs- und Abrissarbeiten im Winterhalbjahr (31. Oktober bis 01. März) durchzuführen (vgl. Pos. 3.1 des genannten Gutachtens). Ist dies nicht möglich, muss der Abriss von einer fledermausfachkundigen Person vorbereitet und begleitet werden. Zudem sind auf dem Gelände Nistgelegenheiten für Vögel anzubringen (vgl. Pos. 3.2 des genannten Gutachtens).

Boden und Geologie: Gemäß der Bodenübersichtskarte¹ (M 1: 25.000) liegt der Planbereich in der Einheit 30a, die durch das Vorkommen von vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis

¹ http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang

Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch) geprägt ist. Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Böden und das ursprüngliche Relief im Bereich des Strasserhofes durch die menschliche Tätigkeit deutlich verändert wurden (vgl. Luftbildaufnahme auf Seite 2). In Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser lässt sich somit feststellen, dass das Grundstück bereits derzeit stark von Bebauung beansprucht ist. Insofern wird im vorliegenden Fall mit der Wiedernutzbarmachung eines bereits bebauten Grundstücks auch ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) geleistet.

Wasser: Im Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gibt es keine Oberflächengewässer. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser weit unter der Geländeoberfläche ansteht. Zudem liegt der Strasserhof gegenüber der Umgebung erhöht.

Klima und Luft: Generell kommt Baumbeständen und Grünflächen eine positive Funktion für das lokale Klima zu, da sie Sauerstoffproduzenten sind und an Hitzetagen ausgleichend wirken. Diese Funktion ist jedoch insbesondere im Umfeld von dichter bebauten Gebieten von Bedeutung.

Landschaftsbild/Erholungseignung: Die längere Brache hat sowohl an den Gebäuden als auch in deren Umfeld ein Bild entstehen lassen, das der Eigenart der umliegenden Landschaft nicht entspricht und als negativ empfunden wird. Die umliegende attraktive Landschaft und das vorhandene Rad- und Wanderwegenetz bieten eine hohe Erholungseignung und werden von Besuchern zum Wandern und Radfahren genutzt.

Die zusammengefassten Bewertungen der einzelnen, oben genannten Schutzgüter sind in Karte 1: „Bestand und Bewertung, Planung“ dargestellt. Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

Kultur- und Sachgüter: In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurde bei der Planung das auf dem Nachbargrundstück befindliche Baudenkmal² (D 1-73-145-100) berücksichtigt, indem sich das geplante Hauptgebäude in seiner Lage (Abstand zum Baudenkmal) und seiner Gestaltung an dem bestehenden Strasserhof orientiert. Zudem besteht gemäß Bayer. Landesamt für Denkmalpflege für den Planbereich der Verdacht auf das Vorhandensein mittelalterlicher Siedlungsinventare.

Mensch: In Bezug auf den Immissionsschutz (Schutzgut Mensch) wurde im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes geprüft, ob die geplante Hotelnutzung mit der benachbarten Wohnbebauung verträglich ist (Büro Greiner). Die Ergebnisse der Gutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es wird davon ausgegangen, dass sich durch die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Immissionsschutzsituation ergeben.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichumfangs ist eine Einstufung der Planung in Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere erforderlich. Für die hier vorliegende Planung errechnet sich eine GRZ für die Hauptbaukörper mit Balkonen von 0,51, was dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) entspricht. Im vorliegenden Fall wird ein bereits bebautes Grundstück, welches sich durch umfangreiche versiegelte und baulich genutzte Flächen auszeichnet (vgl. Karte 1) einer neuen Nutzung zugeführt wird. Die Beurteilung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts (-> rechtskräftiger Bebauungsplan Hotel Straß).

² Ehemaliges Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitiger Bretter-, teilverschalter Giebellaube und nordöstlich eingebauter Hauskapelle, Anfang 17. Jh., Kapelle mit Ausstattung.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2 b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

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.

| 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 Versiegelung und Bodenverdichtung | ○ | ● | ○ |
| Klima/Luft | 2.3.4 | Verlust von Baum- und Gehölzbewuchs – Änderung des lokalen Klimas | ○ | ● | ○ |
| Landschaftsbild/ Erholung | 2.3.5 | Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes/ der Erholungsnutzung | ○ | ● | ○ |
| 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 | ○ | ○ | ○ |

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen bzw. keine erheblichen Auswirkungen
- = keine Auswirkungen
- + = Verbesserungen zu erwarten

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Im vorliegenden Fall wird ein bereits bebautes Grundstück überplant: Die 1. Änderung des Bebauungsplanes führt im Vergleich zum derzeitigen Baurecht zu einer Neuordnung der Bebauung und der umliegenden Grünflächen. Ist die derzeit zulässige maximal bebaubare Grundfläche inkl. Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) mit 3.000 m² festgesetzt, werden gemäß 1. Änderung des Bebauungsplanes 4.400 m² Fläche bebaubar sein. Die Mehrung im Umfang von 1.400 m² betrifft in Natura insbesondere Brach-, Grün- und junge Gehölzflächen im Umfeld des bestehenden Strasserhofes.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Hauptgebäude (ohne Balkone und Dachüberstand) eine Überbauung von 1.560 m² Fläche zugelassen. Zusammen mit weiteren baulich beanspruchten, aber begrüntem und wasserdurchlässig gestalteten Flächen kann auf

dem Grundstück insgesamt eine Fläche von bis zu maximal 4.400 m² baulich genutzt werden.

Damit lässt sich feststellen, dass mit Realisierung der Planung bei vollständiger Ausnutzung der maximal festgesetzten Grundflächen für Gebäude mit Nebenanlagen ein höherer Anteil an über- bzw. unterbauten Flächen einhergeht. Die baulich beanspruchten Flächen liegen überwiegend in den Bereichen (vgl. Bestandsplan), in denen der natürliche Boden schon derzeit entfernt oder verändert ist. Insofern entsteht mit Realisierung der Planung im Vergleich zur aktuellen Situation eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und seiner Funktionen.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Bodenverdichtung (anlagebedingt)

Aus dem unter dem Schutzgut Boden ausgeführten ergibt sich, dass im Vergleich zur aktuellen Situation die Grundwasserneubildung nicht erheblich beeinträchtigt wird, zumal das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist. Das geplante Schwimmbecken ist als geschlossenes System (ohne Austausch zum umliegenden Erdreich und Grundwasser) geplant.

2.3.4 Verlust von Baum- und Gehölzbewuchs – Änderung des lokalen Klimas (anlagebedingt)

Mit Realisierung der Planung wird der vorhandene Baumbestand bis auf eine Laubbaumreihe aus Birken im Norden des Grundstücks entfernt. Im Umfeld des geplanten Hotels sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, die mittelfristig die Klimafunktionen, die derzeit den zu entfernenden Gehölzen zukommen, übernehmen können. Es wird davon ausgegangen, dass die Auswirkung der möglichen Flächenmehrbeanspruchung, die bei Ausnutzung der maximal festgesetzten Grundfläche von 4.400 m² möglich ist, sich nicht messbar auf das lokale Klima auswirkt, da große Teile der Bebauung unterirdisch liegen und an der Oberfläche begrünt sind. Insofern entstehen für das genannte Schutzgut keine erheblichen Beeinträchtigungen.

2.3.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes/der Erholungsnutzung (anlagebedingt)

Die längere Brache hat sowohl an den Gebäuden als auch in deren Umfeld ein Bild entstehen lassen, das der Eigenart der umliegenden Landschaft nicht entspricht und als negativ empfunden wird. Insofern wird mit der Errichtung des neuen Beherbergungsbetriebes, welcher in oberirdisch gelegenen Hautgebäude dem regionalen Baustil³ angepasst ist, zunächst eine Aufwertung erreicht. Demgegenüber gehen mit der Bebauung Geländeänderungen in dem Gebiet, welches bereits bei der Errichtung des ursprünglichen Strasserhofes deutlich verändert wurde, einher. Die nach außen zu Tage tretende Glasfassade des unterirdischen Anbaus, die entsprechend des Verlaufes der Baugrenze symmetrisch rund gestaltet ist, wird innerhalb des Gesamtkonzeptes als modernes architektonisches Gestaltungselement zum oben stehenden traditionellen Hof begriffen. Sie ist durch die Maßnahmen zur Eingrünung (Gehölzpflanzungen) ebenso in die Landschaft wie die erforderlichen Mauern (vgl. dazu Begründung zum Bebauungsplan). eingebunden.

Die Erholungseignung der Landschaft bleibt unverändert erhalten, da die Zugänglichkeit und Durchgängigkeit des Wanderwegenetzes erhalten bleibt.

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

Zum hier betrachteten Planbereich findet sich im Westen benachbart ein denkmalgeschütztes Gebäude⁴. Indem sich das Hauptgebäude des Beherbergungsbetriebes in seiner Lage (Abstand zum Baudenkmal) und seiner Gestaltung an dem bestehenden Strasserhof orientiert,

³ Auf die Festsetzung umfassender gestalterischer Aspekte zu den Gebäuden wurde verzichtet, da die Gemeinde mit dem Bauwerber einen städtebaulichen Vertrag schließt, in dem die vorgelegten Gebäudeansichten als zwingend zu realisieren definiert werden.

⁴ Ehemaliges Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitiger Bretter-, teilverschalter Giebellaube und nordöstlich eingebauter Hauskapelle, Anfang 17. Jh., Kapelle mit Ausstattung.

sind für das benachbarte Baudenkmal keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Im Weiteren wird den Belangen des Denkmalschutzes⁵ und Rechnung getragen, indem im Bebauungsplan darauf hingewiesen wird, das für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist.

2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (baubedingt)

Zu dem Bebauungsplan „Hotel Straß“ wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. Büro Greiner, Bericht Nr. 221050 / 1n vom 13.07.2021) durchgeführt. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hotel Straß“, sofern der im Gutachten beschriebene Nutzungsumfang eingehalten wird.

2.3.8 Wechselwirkungen

Außerhalb der oben (vgl. Pos. 2.3.1 bis 2.3.7) bereits betrachteten Umweltauswirkungen ist nicht von entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

2.3.9 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Hotel Straß wird im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation eine Mehrversiegelung vom maximal 1.400 m² für Natur und Landschaft ausgelöst. Im Bereich der festgesetzten Baugrenzen sind neben überwiegend geringwertigen Vegetationseinheiten im unmittelbaren Umfeld des Strasserhofes auch junge Gehölze mit geringer bis mittlerer Wertigkeit betroffen.

Zu berücksichtigen ist, dass große Anteile der Anlage unterirdisch liegen und an der Oberfläche begrünt sind. Wie bereits im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan werden auch in der 1. Änderung Maßnahmen zur Eingrünung des Planbereiches festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte ergibt sich in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ein verbal-argumentativ abgeleiteter Kompensationsfaktor von 0,5. Entsprechend ergibt sich ein Ausgleichsbedarf vom 700 m² Fläche, der durch Anlage einer Streuobstwiese auf dem Golfplatz umgesetzt wird.

3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind:

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume, grünordnerische Maßnahmen

- Standortwahl: Die Bebauung ist auf einem Grundstück mit vorhandenem Gebäudebestand (Fl.Nr. 456/1) vorgesehen. Damit wird die Planung dem Ziel, schonend mit Grund und Boden umzugehen, gerecht,
- die unterirdisch gelegenen Anbauten sind mit Erde überdeckt und begrünt,
- Begrünte Tiefgarageneinhausung,
- Festsetzung von Pflanzgeboten innerhalb der privaten Grünflächen und auf dem Baugrundstück,
- Erhalt einer Laubbaumreihe,
- Regelungen der Bauvorschrift zur Ortsgestaltung in der Gemeinde Wackersberg vom 01.01.2018 (z. B. Einfriedungen).

⁵ Im Planbereich besteht der Verdacht auf das Vorfinden mittelalterlicher Siedlungsinventare.

| |
|--|
| Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen: |
| Schutzgut Wasser <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen (vgl. auch Regelungen der Bauvorschrift zur Ortsgestaltung in der Gemeinde Wackersberg vom 01.01.2018). |
| Schutzgut Boden <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen (vgl. auch Regelungen der Bauvorschrift zur Ortsgestaltung in der Gemeinde Wackersberg vom 01.01.2018). • Der Eingriff findet in Bereichen statt, die durch den Menschen bereits deutlich überprägt sind. |
| Schutzgut Klima / Luft <ul style="list-style-type: none"> • s. <i>grünordnerische Maßnahmen</i> |
| Schutzgut Landschaftsbild <ul style="list-style-type: none"> • Einbindung des Plangebietes in die umgebende Bebauung und Landschaft durch Festsetzungen zur Baugestaltung und durch grünordnerische Maßnahmen. |

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend genutzt. Als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird die Nutzung eines bereits bebauten Grundstücks gewertet.

4. 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. Im vorliegenden Fall lässt die Zielsetzung der Planung keine grundsätzliche Alternative zu der vorliegenden Planung zu.

5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Bestand (Brachfläche im Umfeld des vorhandenen Gebäudes) durch Ausbreitung der Brachevegetation (-> weitere Verbuschung mit Ausbreitung von Neophyten) entwickeln. Eine Realisierung der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Errichtung eines Hotels Garni) ist nicht mehr vorgesehen.

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

6.1 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“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es liegen keine planungsrelevanten Kenntnislücken vor.

7. 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, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Die Gemeinde Wackersberg hat beschlossen, den Bebauungsplan „Hotel Straß“ zu ändern. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Hotel Straß verfolgt das Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit unterirdisch gelegenem Wellnessbereich sowie einer Tiefgarage zu ermöglichen. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hotel Straß“ führt im Sondergebiet Hotel im Vergleich zum derzeitigen Bestand zu einer Neuordnung der Bebauung und der umliegenden Grünflächen auf einem bereits bebauten Grundstück. Im Vergleich zur bislang festgesetzten maximalen Grundfläche unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen im Umfang von 3.000 m² ergibt sich nun bei Ausschöpfung der maximalen zulässigen Grundfläche von 4.400 m² eine Mehrbeanspruchung durch eine weitreichendere Bebauung des Grundstücks.

Bei dem aktuellen Bewuchs handelt es sich um eine Mischung aus heimischen und fremdländischen Bäumen und (Zier-)Sträuchern, die auf den brachliegenden Flächen zum Teil dichte Bestände bilden und sich mit weiteren Pflanzen der Brachflächen (Goldrute, Springkraut) mischen. Die geplante Neugestaltung des Gebäudeumfeldes sieht eine Einbindung der Anlage in die Landschaft mit standortheimischen Baum- und Strauchbewuchs vor. Wertvolle oder im Sinne des gesetzlichen Biotopschutzes geschützte Vegetation befindet sich nicht im Planbereich.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser lässt sich feststellen, dass das Grundstück bereits derzeit stark von Bebauung beansprucht ist. Im Zusammenhang mit der erforderlichen Niederschlagswasserversickerung auf dem Baugrundstück ist darauf hinzuweisen, dass flächenmäßig große Anteile der Anlage mit Erde überdeckt und begrünt sind. Wenngleich der vorliegende Bebauungsplan eine umfangreiche Bebauung vorsieht, wird im vorliegenden Fall mit der Wiedernutzbarmachung eines bereits bebauten Grundstücks auch ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) geleistet.

Der örtliche Klimaschutz (Frischluftproduktion) ist innerhalb der Planung berücksichtigt, indem das Grundstück mit Grünflächen umgeben ist, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Zudem sind auch für die sonstigen, unversiegelten Flächen Pflanzgebote festgesetzt.

Indem die längere Brache sowohl an den Gebäuden als auch in deren Umfeld ein Bild entstehen ließ, welches der Eigenart der umliegenden Landschaft nicht entspricht und als negativ empfunden wird, wird die Wiederaufnahme einer touristischen Nutzung als positiv in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild gesehen, wenngleich damit eine umfangreiche bauliche Beanspruchung des Planbereiches verbunden ist. Die Erholungseignung der Landschaft bleibt unverändert erhalten, da die Zugänglichkeit und Durchgängigkeit des Wanderwegenetzes weiterhin gewährleistet ist.

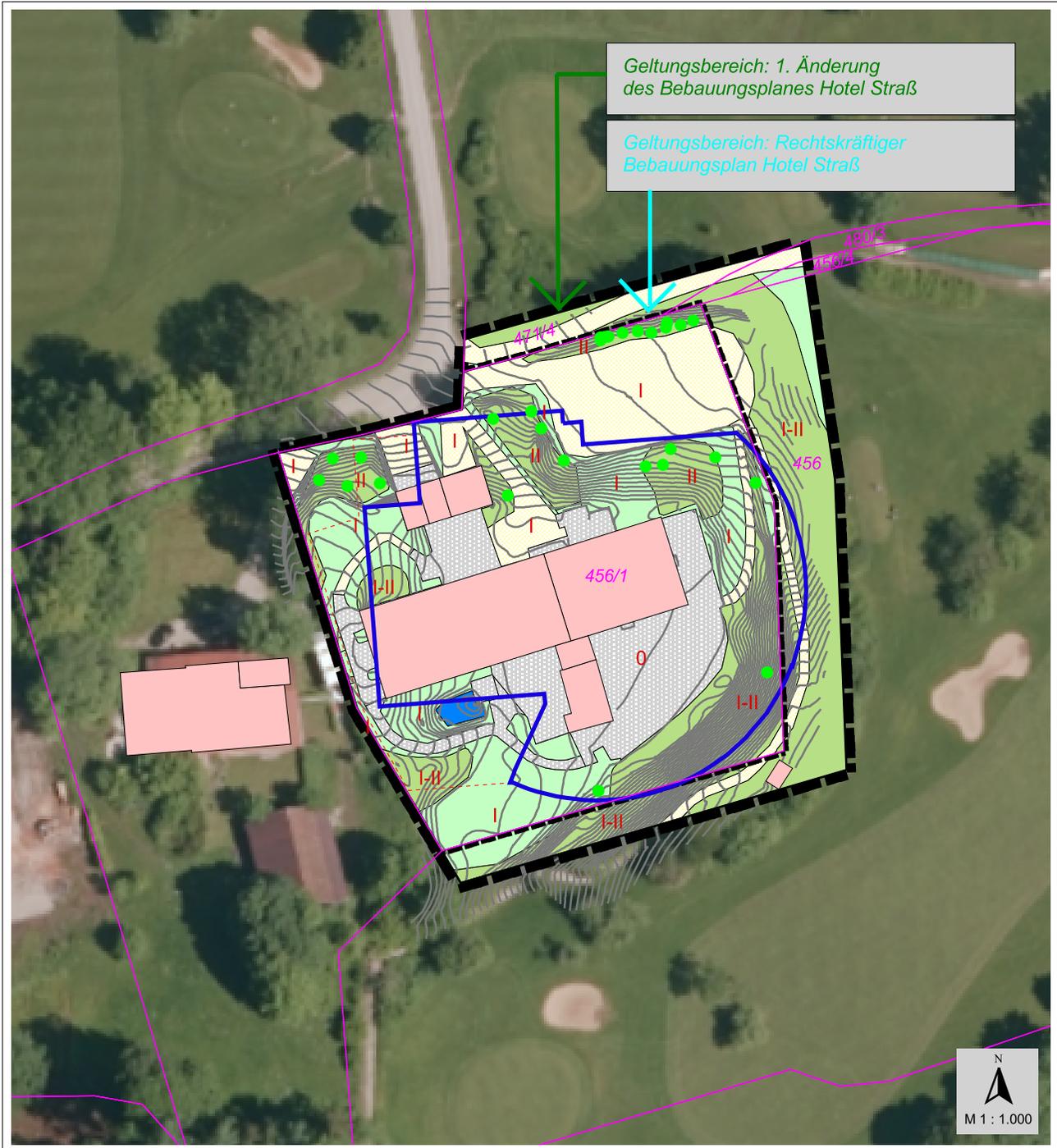
In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurde bei der Planung das auf dem Nachbargrundstück befindliche Baudenkmal⁶ (D 1-73-145-100) berücksichtigt, indem der vorgesehene Hauptbaukörper in seiner Lage (Abstand zum Baudenkmal) nicht näher an das Baudenkmal heranrückt. Im Weiteren wird den Belangen des Denkmalschutzes⁷ und Rechnung getragen, indem im Bebauungsplan darauf hingewiesen wird, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt, dass, bedingt durch die ermöglichte Mehrversiegelung im Umfang von 1.400 m² Fläche sich die Notwendigkeit ergibt,

⁶ Ehemaliges Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitiger Bretter-, teilverschalter Giebellaube und nordöstlich eingebauter Hauskapelle, Anfang 17. Jh., Kapelle mit Ausstattung.

⁷ Im Planbereich besteht der Verdacht auf das Vorfinden mittelalterlicher Siedlungsinventare.

eine Ausgleichsfläche im Umfang von 700 m² Fläche festzusetzen. Der erforderliche Ausgleich erfolgt im Umfeld auf dem Golfplatz durch Anlage einer Streuobstwiese im Flächenumfang von 700 m². Die Ausgleichsfläche wird vor Satzungsbeschluss durch Eintragung einer Dienstbarkeit dinglich gesichert.



Geltungsbereich: 1. Änderung
des Bebauungsplanes Hotel Straß

Geltungsbereich: Rechtskräftiger
Bebauungsplan Hotel Straß

Umweltbericht

Karte 1: Bestand und Bewertung, Planung

1. Bestand in Natura (vgl. Beschreibung im Bericht)

-  Versiegelte Flächen (Bestehende Gebäude mit versiegeltem Umfeld: Pflaster und Steinplatten)
-  Wege mit wassergebundener Decke, Kieswege, weitgehend vegetationsfrei
-  Folienteich mit Umfeld
-  Brachflächen mit fremdländischen und heimischen Baum- und Gehölzbestand
-  Sonstige gestaltete Grün- und Sukzessionsflächen des Gebäudeumfeldes, einwandernde Neophyten (Springkraut und Goldrute), intensiv genutzte Grünflächen
-  Einzelbaum innerhalb einer Grünfläche

2. Bewertung Natur und Landschaft gemäß Leitfaden

- Kat. 0** Ohne Bedeutung
- Kat. I** Gebiete geringer Bedeutung
- Kat. II** Gebiete mittlerer Bedeutung

3. Grundzüge der aktuellen Planung

-  Baugrenze
-  Abgrenzung Tiefgarage

4. Sonstige Planzeichen

-  Flurgrenzen mit Flurnummern, z. B. 456
-  Höhenlinien Vermessung
-  Geltungsbereich des B-Planes "Hotel Straß" und seiner 1. Änderung

Umweltbericht

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hotel Straß"

Gemeinde Wackersberg
- Bauamt -

Bachstraße 8
83646 Wackersberg
Tel. 08041 / 79928 - 0
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



Lageplan Ausgleichsfläche



Umweltbericht

Karte 2: Ausgleichsplan

 Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
FINr. 466 und 471/1, Gemarkung Oberfischbach, Fläche 700 m².

Ausgangslage:
Bei der Fläche handelt es sich um ein Rough innerhalb des Golfplatzes

Zielsetzung:
Entwicklung eines Streuobstbestandes

Durchzuführende Maßnahmen:

- Extensive Grünlandnutzung (Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes).
- Pflanzung von Obstbäumen (regionale Sorten, Hochstamm oder Halbstamm) im Abstand von ca. 10 Meter, d.h. mindestens 6 Bäume.

2. Sonstige Planzeichen

 Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer)

Umweltbericht

zur. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hotel Straß"

Gemeinde Wackersberg
- Bauamt -

Bachstraße 8
83646 Wackersberg

Tel. 08041 / 79928 - 0
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

