

# „BEBAUUNGSPLAN BAUHOF STEINSÄGE“

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Datum: 11.05.2021  
09.08.2021  
12.10.2021



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	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	8
6.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	8
7.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	8
7.1	Verfahren und Methodik	8
7.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	8
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	9

## **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

Die hier vorliegende Planung dient der Umsetzung der mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Planung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung. Aus diesem Grund stellt die Gemeinde Wackersberg den Bebauungsplan „Bauhof Steinsäge“ auf.

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. 0,8 ha.

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

Der Bauhof der Gemeinde ist derzeit im Gewerbegebiet Steinbach Nord untergebracht. Die vielfältigen Aufgaben des Bauhofes, die u.a. den Betrieb des Wertstoffhofes, die Grünflächenpflege und den Winterdienst umfassen, verlangen einen umfangreichen Maschinenpark und entsprechende Stellflächen. Schon derzeit reicht der Platz beim bestehenden Bauhof nicht mehr aus, um den gesamten Maschinenpark vor Ort unterzubringen. Eine Erweiterung am Standort Gewerbegebiet Steinbach Nord ist nicht möglich, da der Bauhof hier zwischen einem bestehenden Betrieb für Landmaschinen und geschützten Biotopflächen liegt. Insofern sind Hol- und Bringfahrten der Mitarbeiter zu den sonstigen Abstellflächen unvermeidbar. Dies ist nicht nur unwirtschaftlich, sondern belastet auch die Umwelt. Aus diesem Grund ist geplant, Wertstoff- und Bauhof am Standort Steinsäge, der zentral im Gemeindegebiet liegt, zusammenzuführen. Hierdurch wird der komplette Maschinenpark an einem zentralen Standort gebündelt und Arbeitsabläufe effektiviert. Der neue Standort für den Bauhof mit Wertstoffhof wurde in der 6. FNP-Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf (Bauhof / Wertstoffhof) dargestellt, da dies der neuen Funktion entspricht.

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

Die vorliegende Planung ermöglicht es der Gemeinde Wackerberg, die Arbeitsabläufe im Bereich des Bauhofes und Wertstoffhofes an einem Ort zu bündeln und so auf wirtschaftliche und effiziente Weise durchzuführen. Mit der rechtswirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bekanntmachung am 04.01.2021, vgl. Abbildung linke Seite) wurde die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanerstellung gelegt. Entsprechend wurde in der 6. Änderung der Planbereich, in dem nun der Bauhof vorgesehen ist, als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die nicht beanspruchten Wiesenflächen im Norden und Osten sollen naturschutzfachlich entwickelt werden. Sie sind im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanung wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



## 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 sowie gesetzlicher Biotopschutz:** Auf der Basis eines Luftbildes, einer Bodenreferenzkartierung, durchgeführt im Vorfeld der 6. FNP-Änderung Juni 2019, ist der Bestand, wie in Karte 1 dargestellt, anzusprechen: Neben einzelnen, jüngeren bis mittelalten Gehölzen im Umfeld des bestehenden Wertstoffhofes, die dort auf artenarmen Grünflächen stehen, ist der Planbereich durch die Wohncontainer für Asylsuchende und die benachbart liegenden artenreicheren, feuchten Grünländer geprägt. Letztere fallen unter den gesetzlichen Biotopschutz und sollen langfristig, soweit möglich erhalten und entwickelt werden.

Die Flächen, die am Standort Steinsäge nun für den Bauhof beansprucht werden, wurden zwischenzeitlich als Standort für Wohncontainer für Asylsuchende genutzt. Für die genannte Asylunterkunft bestanden eine befristete Genehmigung bis 01.12.2020 sowie eine Rückbauverpflichtung mit Herstellung der vormals dort vorhandenen Biotopflächen aus dem Jahr 2016. Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zu diesem Zweck die Voraussetzungen für eine Befreiung von dem gesetzlichen Biotopschutz behandelt:

Als Gründe für das Vorliegen eines öffentlichen Interesses wurden im vorliegenden Fall die Erforderlichkeit, die Aufgaben des Bauhofes wirtschaftlich effizient und möglichst umweltschonend durchzuführen, vorgebracht. Hier ist aus Sicht der Gemeinde nur die vorliegende Erweiterung des Standortes bei der Steinsäge möglich, was im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung auch durch eine Prüfung von Standortalternativen nachgewiesen wurde. Insofern wurde die Möglichkeit einer Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 67 BNatSchG bereits im Rahmen der vorlaufend durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes als Voraussetzung für die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes geprüft. Indem nun auf die Rekultivierung des überdeckten Biotopes verzichtet wird, werden der Bebauungsplanung umfassende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Darüber hinaus ist es Zielsetzung der vorliegenden Planung, die im Umfeld der neu auszuweisenden Flächen für den Gemeinbedarf noch vorhandenen artenreicheren, z. T. jedoch auch bereits beeinträchtigten Wiesenflächen, denen ein erhebliches Potential zur Wiederherstellung von Streu-/Nasswiesen ergibt, naturschutzfachlich zu entwickeln.

Bewertung: Während dem artenarmen Grünland und den vegetationsfreien Flächen im Umfeld des Wertstoffhofes eine geringe Bedeutung (Kategorie I) zukommt, sind die gehölzbestandenen Vegetationsbestände mit mittlerer Bedeutung zu bewerten. Die als Biotop ausgeprägten und die Flächen mit Rückbauverpflichtung zum zuvor vorhandenen Biotopbestand sind mit hoher Bedeutung zu werten.

### **Boden und Geologie:**

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1 : 25.000) liegt der Planbereich im Übergang von Einheit 30a „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“ und Einheit 71 „Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund“. Es ist anzunehmen, dass die Feuchtbiotope im Bereich der Einheit 71 liegen.

Bewertung: Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kommt den seltenen und unbeeinflussten Böden (Gleye mit Feuchtgrünlandvegetation) unter eine hohe Bedeutung zu (Kategorie III). Die übrigen, weitgehend veränderten Böden sind mit einer geringen bis mittleren Bedeutung (Kategorie I bis II) zu bewerten.

**Wasser:**

Im Planbereich gibt es keine größeren Oberflächengewässer. Ein kleiner temporär wasserführender Graben verläuft innerhalb des Gehölzes im Südosten und mündet außerhalb des Planbereiches in den Einbach. Der Planbereich liegt gemäß Bayern Atlas in einem wassersensiblen Bereich.

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

**Klima und Luft:**

Das Untersuchungsgebiet liegt auf ca. 680 m ü. NN. Der Planbereich weist keine besondere lokalklimatische Funktion auf.

Bewertung: Dem Planbereich kommt eine geringe (ohne Vegetationsbedeckung) bis mittlere (mit naturnaher Vegetationsbedeckung) Bedeutung für das Lokalklima zu (Kategorie I bis II).

**Landschaftsbild/Erholungseignung:**

Der Planbereich stellt sich derzeit bereits als überwiegend genutzte Fläche dar. Insbesondere der Wertstoffhof und die benachbarte Asylbewohnerunterkunft sind aktuell prägend für die Fläche. Daneben bilden die umliegenden mit Gehölzen bewachsene Flächen sowie die Biotopflächen naturnahe Flächen.

Bewertung: Den durch den Menschen überprägten Flächen kommt eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Landschaftsbild zu. Die artenreichen Biotopflächen sind charakteristische und prägende Flächen mit einer hoher Bewertung (Kategorie III) für das Landschaftsbild einzustufen. Die sonstigen Flächen ordnen sich zwischen den genannten Kategorien mit mittlerer Bewertung (Kategorie II) ein.

**Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)**

Schutzgut	Bedeutung für Natur und Landschaft			
	Versiegelte Flächen	Artenarmes Grünland, Vegetationsfreie, nicht versiegelte Flächen	Gehölzbestand, Staudenfluren ohne Biotopschutz	Biotopflächen und Flächen mit Rückbauverpflichtung zu Biotopen
Pflanzen und Tiere	Ohne	Gering	Mittel	Hoch
Boden	Ohne	Mittel	Mittel	Hoch
Wasser	Ohne	Mittel	Mittel	Mittel
Klima/Luft	Ohne	Gering	Gering	Mittel
Landschaftsbild/ Erholung	Ohne	Gering	Mittel	Hoch
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Ohne</b>	<b>Gering</b>	<b>Mittel</b>	<b>Hoch</b>

In der Gesamtbetrachtung kommt dem Änderungsbereich eine geringe bis hohe Bedeutung für Natur und Landschaft zu (vgl. dazu Karte 1). Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

**Kultur- und Sachgüter:**

Im Plangebiet sind keine Kultur und Sachgüter bekannt.

**Mensch:**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Gebäude mit Wohnnutzung, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Entsprechend des Nutzungskonzeptes ist zu prüfen, ob der Schutzbedürftigkeitsanspruch der umliegenden Nutzungen gewahrt ist. Aus diesem Grund wird zu dem vorliegenden Bebauungsplan ein Schallgutachten erstellt.

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

Das Plangebiet ist in dem Bereich, der durch die baulichen Anlagen beansprucht wird, als Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zu werten. Dementsprechend ergeben sich dort die Beeinträchtigungsintensitäten vom Typ A I, A II und A III.

Es ist davon auszugehen, dass auch die als zu erhalten und zu entwickeln festgesetzten Grünlandflächen während der Bauphase nachteilig, z.B. durch Entwässerungswirkung, temporär beeinträchtigt werden. Insofern sind diese Flächen dem Typ B zuzuordnen, zumal sie nicht überbaut werden und mittelfristig zu ökologisch wertvollen Flächen entwickelt werden können. Dementsprechend ergeben sich dort die Beeinträchtigungsintensitäten vom Typ B I, B II und B III.

Die bereits überbauten Flächen (bestehender Wertstoffhof) und die nicht veränderten Flächen (vorhandener Weg, vorhandene und zu erhaltende Gehölze) 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
<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>	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	○	●

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			Baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
<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)**

Als wesentliche Beeinträchtigung der Vegetation ist der Verzicht auf die Wiederherstellung der Biotopflächen im Umfang von ca. 1.605 m<sup>2</sup> Fläche zu werten, die mit den Wohncontainern überbaut sind. Darüber hinaus liegen nördlich und östlich des geplanten Baufensters weitere Feuchtwiesenbiotope (Fläche 1.448 m<sup>2</sup>), die während der Bauphase durch einen Bauzaun zu schützen sind. Dennoch muss, auch wegen der entwässernden Wirkung der benachbarten Baugrube (-> Tiefgarage) mit Beeinträchtigungen dieser Flächen gerechnet werden, weshalb diese Flächen dem Typ B zugeordnet sind. Es wird davon ausgegangen, dass nach Abschluss des Bauvorhabens die Flächen durch entsprechende Pflege (jährliche Mahd) als Feuchtbio- tope entwickelt und dauerhaft erhalten werden können.

#### **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 (Lebens- raumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einhergeht, erfolgt in den Be- reichen, welche wasserdurchlässig ausgebildet werden, eine Minderung der Funktionsausprä- gung. Die durch die Planung beanspruchten Flächen innerhalb der Baugrenze sind bereits derzeit deutlich verändert (Gebäude Wertstoffhof, befahrbare Hoffläche, Wohncontainer Asyl).

#### **2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebe- dingt)**

Mit der ermöglichten Bodenversiegelung und der Umnutzung gehen ein erhöhter Abfluss des Regenwassers und eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher. Diese Auswirkun- gen werden gemindert, indem das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück ver- sickert wird. Der Planbereich liegt im Umfeld des Einbaches in einem wassersensiblen Gebiet. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan auf erforderliche bauliche Vorsorgemaßnahmen hingewiesen.

#### **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 festgesetzten Pflanzgebote ein Bei- trag zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation geleistet. Insgesamt sind die Auswirkun- gen der Planung auf das lokale Klima als unerheblich zu werten, zumal der Bereich innerhalb der Baugrenze bereits derzeit baulich beansprucht wird.

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

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze ist die Errichtung eines hufeisenförmigen Bauhofes geplant. Indem das geplante Gebäude bis zu ca. 50 m lang ist, entstehen großflächige Ge-

bäudefronten, die durch Festsetzung entsprechender Grünflächen mit Pflanzgeboten gegliedert und auf diese Weise verträglich in die Umgebung eingebunden werden. Zufahrt und Lagerflächen sind nur von Süden sichtbar.

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

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

### 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 Greiner, Projekt-Bericht Nr. Bericht Nr. 221027 / 2 vom 22.04.2021) prognostiziert. Im Ergebnis wurden Auflagenvorschläge formuliert, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden und als Auflagen in der Baugenehmigung zu beachten sind. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die einschlägigen Grenz- und Richtwerte bei der vorgesehenen, abschirmend wirkenden Bebauung eingehalten werden.

### 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 bebaut oder stark verändert sind bzw. mit Wohncontainern bestanden sind und somit keine besondere Bedeutung als faunistische Lebensräume aufweisen. Dies gilt auch für die im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens zu entfernenden Gehölze jüngeren und mittleren Alters (vgl. Foto linke Seite mit Gehölzbestand zwischen Wertstoffhof und Wohncontainern). Insofern löst die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus, wenn die Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt werden.

## 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: private Grünflächen (Gebäudeeingrünung),

Maßnahmen, die der <b>Vermeidung</b> von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
- Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 während der Bauphase zum Schutz der vorhandenen Biotopflächen, Festsetzung von Pflegemaßnahmen zu deren zukünftiger Entwicklung, - Erhalt der Laubgehölze im Osten,
<b>Schutzgut Boden und Wasser</b>
- vgl. Maßnahmen zur Eingrünung, - Flächensparen durch Anlage einer Tiefgarage.
<b>Schutzgut Klima / Luft</b>
- vgl. Maßnahmen zu Eingrünung.
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>
- Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes sowie der Einfriedungen.
<b>Grünordnerische Maßnahmen</b>
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Bauhof Steinsäge“ wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, berücksichtigt. Es ergibt sich folgende Ausgleichsermittlung (vgl. dazu Darstellung der Beeinträchtigungsintensitäten im Plan 2):

Fläche	Beeinträchtigungsintensität	Faktor	Ausgleichbedarf
1.605 m <sup>2</sup>	Typ A III	2,0	3.210 m <sup>2</sup>
89 m <sup>2</sup>	Typ A II	0,9	80 m <sup>2</sup>
1.228 m <sup>2</sup>	Typ A I	0,45	553 m <sup>2</sup>
1.448 m <sup>2</sup>	Typ B III	1,0	1.448 m <sup>2</sup>
113 m <sup>2</sup>	Typ B II	0,65	74 m <sup>2</sup>
179 m <sup>2</sup>	Typ B I	0,35	63 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>5.428 m<sup>2</sup></b>

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 5.428 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

#### **Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 (vgl. auch Karte 3, Fläche: 5.428 m<sup>2</sup>):**

Auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 304 und 306, Gemarkung Oberfischbach, soll der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgen.



**Zielsetzung:**

Als Ausgleich für die durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soll eine brachgefallene und verbuschte Streuwiese (vgl. Fotos oben) in den Mooren bei Haunleiten wieder in Nutzung genommen werden. Auf diese Weise wird die wesentliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, die in dem Verzicht auf den Rückbau der Feuchtwiesen besteht, nicht gleichartig, jedoch in ähnlicher Weise wiederhergestellt.

**Durchzuführende Maßnahmen:**

- Entbuschung um die Fläche in einen mähfähigen Zustand zu bringen,
- Jährliche einschürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes nach dem 30. August,
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,

**Flächensicherung:**

Die Ausgleichsfläche ist im Besitz der Gemeinde Wackersberg.

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

Standortalternativen wurden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung geprüft. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines Planungsprozesses, in welchem sich keine sinnvollen Alternativen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anbieten.

**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 könnte der Rückbauverpflichtung für die Biotope unter den Wohncontainern nachgekommen werden.

**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. Vor Baubeginn sind die im B-Plan dargestellten Biotopflächen durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigung zu schützen.

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

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde Wackersberg das Ziel, den gemeindlichen Bauhof am Standort Steinsäge zu konzentrieren.

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, der dazu führt, dass der bestehenden Rückbauverpflichtung für die Biotopflächen im Bereich der Wohncontainer nicht mehr nachgekommen werden kann.

Trotz der Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung der nicht mehr realisierbaren Rückbauverpflichtungen für die Biotope wurde ein Ausgleichsbedarf von 5.428 m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt in ca. 2 km Entfernung durch Wiedernutzbarmachung einer verbuschten Streuwiese bei Haunleiten.

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

- Gehölzbestände / Baumreihen  
 GL1 Fichtengruppe  
 GL3 Baumreihe / Gehölzbestand
- Extensiv genutztes Grünland  
 eG1 Artenreiche Streuwiese  
 eG2 Artenarme Streuwiese  
 eG3 Gestörte Nasswiese  
 eG4 Artenarme Nasswiese  
 eG5 Wohncontainer mit Rückbaupflichtung für Biotope
- Feuchte Staudenflur
- Artenarmes Grünland, artenarmer Grünstreifen
- Graben
- Gebäude (Wertstoffhof)
- Versiegelte Flächen
- Weg, Abstellfläche, Kies- und Schotterfläche (nahezu vegetationsfrei)

### 2. Bewertung gemäß Leitfaden

- § Gesetzlich geschützte Biotopflächen, teilw. Rückbaupflichtung
- 0 Ohne Bedeutung für Natur und Landschaft
- Kat. I Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
- Kat. II Gebiete mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft
- Kat. III Gebiete hoher Bedeutung für Natur und Landschaft

### 3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 530/19 Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummern)
- Biotope gemäß amtlicher Kartierung, teils nicht mehr vorhanden

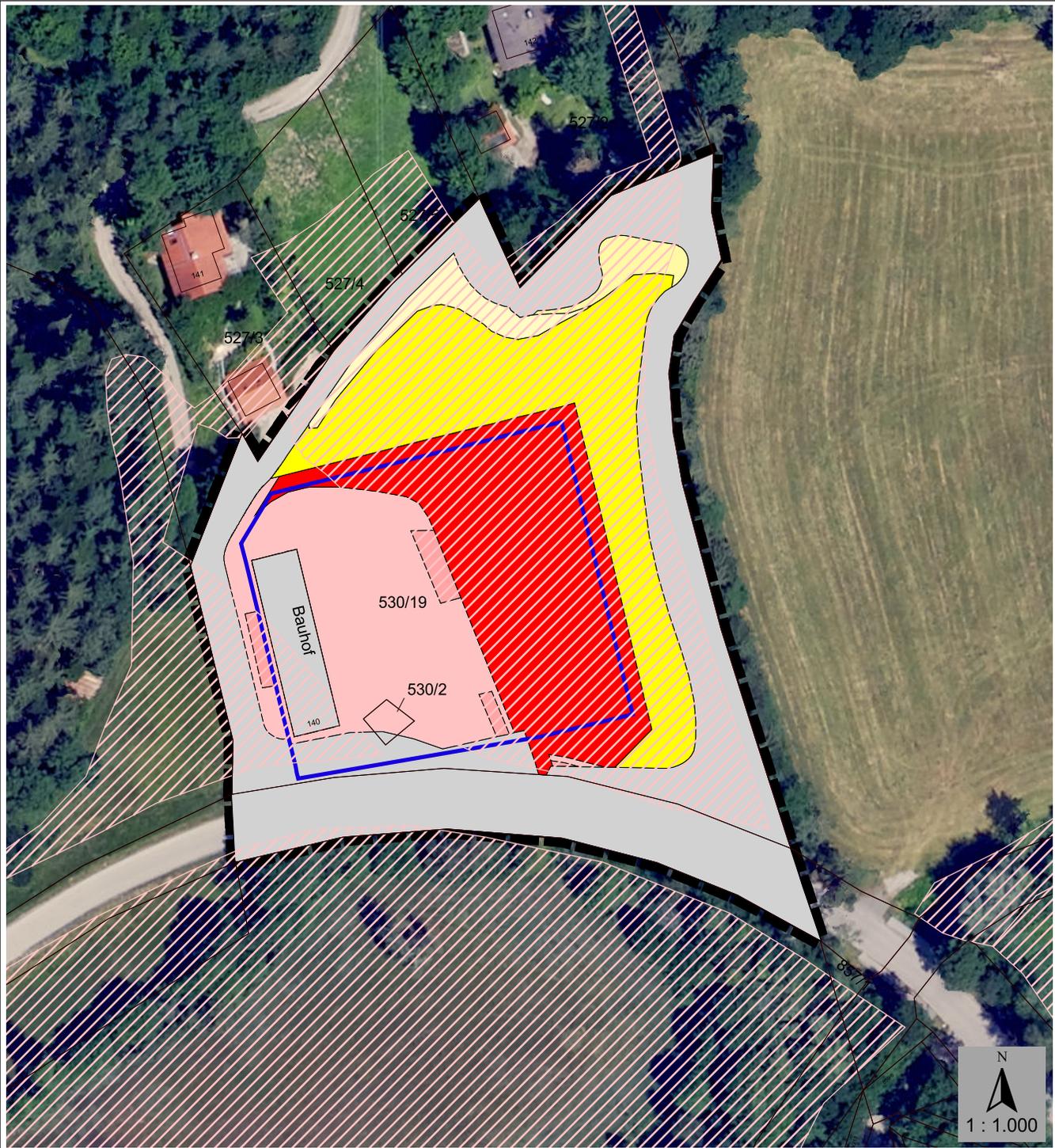
## Umweltbericht zum Bebauungsplan "Bauhof Steinsäge"

Gemeinde Wackersberg  
- Bauamt -  
  
Bachstraße 8  
83646 Wackersberg  
Tel. 08041 / 79928 - 12  
Fax 08041 / 79928 - 29  
www.wackersberg.de



Planungsbüro U-Plan  
  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
Fax 08179 / 925545  
www.buero-u-plan.de





# Umweltbericht

## Karte 2: Beeinträchtigungsintensität

### 1. Einstufung der Beeinträchtigungsintensität

- Beeinträchtigungsintensität A I (Fläche: 1.228 m<sup>2</sup>)  
(Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
- Beeinträchtigungsintensität A II (Fläche: 89 m<sup>2</sup>)  
(Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
- Beeinträchtigungsintensität A III (Fläche: 1.605 m<sup>2</sup>)  
(Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
- Beeinträchtigungsintensität B I (Fläche: 179 m<sup>2</sup>)  
(Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
- Beeinträchtigungsintensität B II (Fläche: 113 m<sup>2</sup>)  
(Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
- Beeinträchtigungsintensität B III (Fläche: 1.448 m<sup>2</sup>)  
(Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
- Eingriffsneutrale Flächen

### 2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummern)
- Baugrenze im Bebauungsplan
- Biotope gemäß amtlicher Kartierung, teils nicht mehr vorhanden

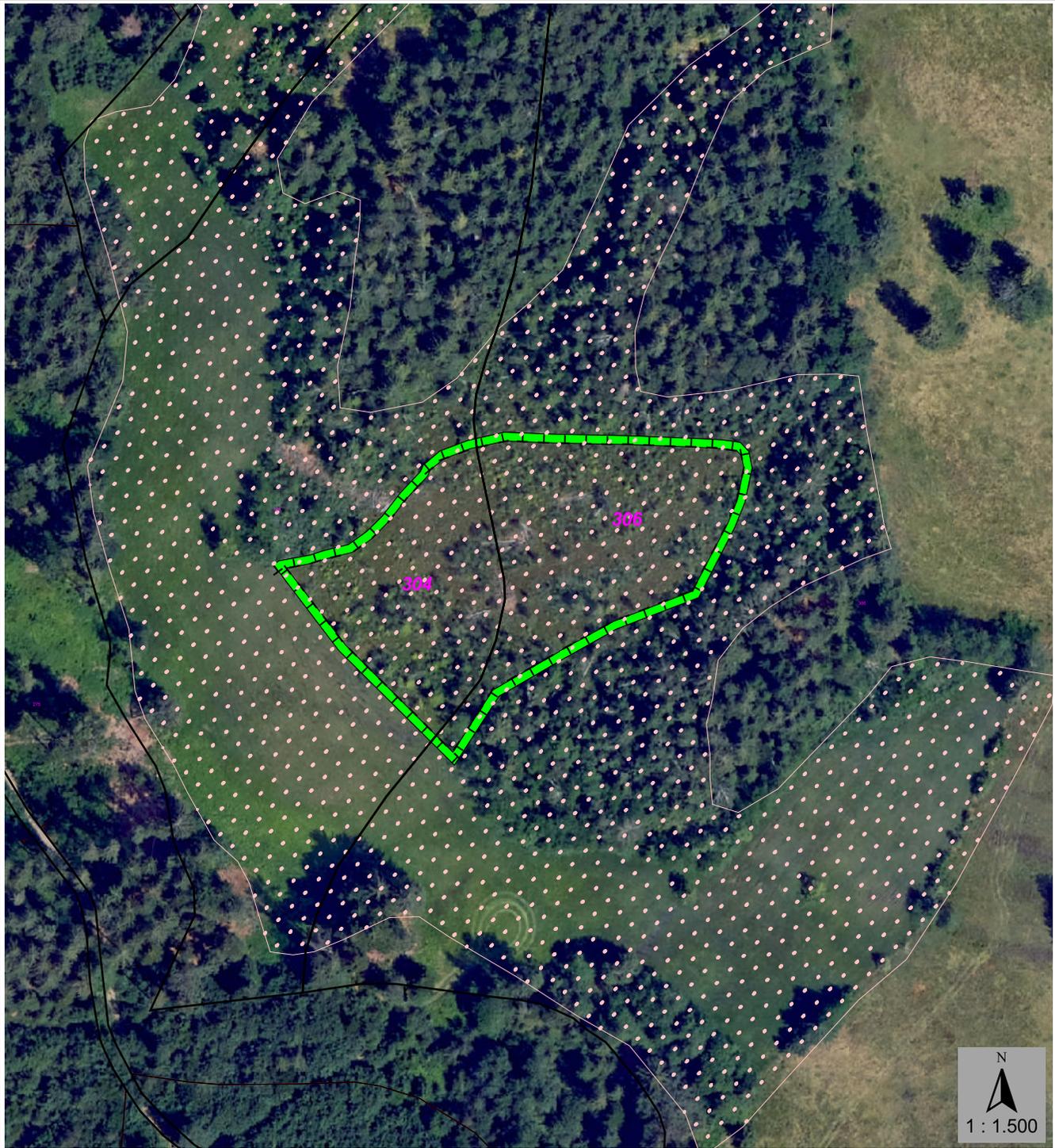
## Umweltbericht zum Bebauungsplan "Bauhof Steinsäge"

Gemeinde Wackersberg  
- Bauamt -  
  
Bachstraße 8  
83646 Wackersberg  
Tel. 08041 / 79928 - 12  
Fax 08041 / 79928 - 29  
www.wackersberg.de



Planungsbüro U-Plan  
  
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  
 TF von FINr. 304 und 306, Gemarkung Oberfischbach, Fläche 5.428 m<sup>2</sup>.

**Ausgangslage:**  
 Es handelt sich um eine Fläche im Streuwiesengebiet bei Haunleiten, welches in der Biotopkartierung erfasst ist (BT-Nr. 8235-0060-001). Die ehemals als Streuwiese genutzte Fläche liegt brach und ist in Verbuschung begriffen.

**Zielsetzung:**  
 Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Streuwiese, wie sie westlich an die Fläche anschließt.

**Durchzuführende Maßnahmen:**  
 - Entbuschung der Fläche, Vorbereitung der Fläche für die Mahd,  
 - Extensive der Grünlandnutzung (Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, Einschürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes jeweils ab dem 1. September).

### 2. Sonstige Planzeichen

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

## Umweltbericht zum Bebauungsplan "Bauhof Steinsäge"

Gemeinde Wackersberg  
 - Bauamt -  
 Bachstraße 8  
 83646 Wackersberg  
 Tel. 08041 / 79928 - 12  
 Fax 08041 / 79928 - 29  
 www.wackersberg.de



Planungsbüro U-Plan  
 Mooseurach 16  
 82549 Königsdorf  
 Tel. 08179 / 925540  
 Fax 08179 / 925545  
 www.buero-u-plan.de

