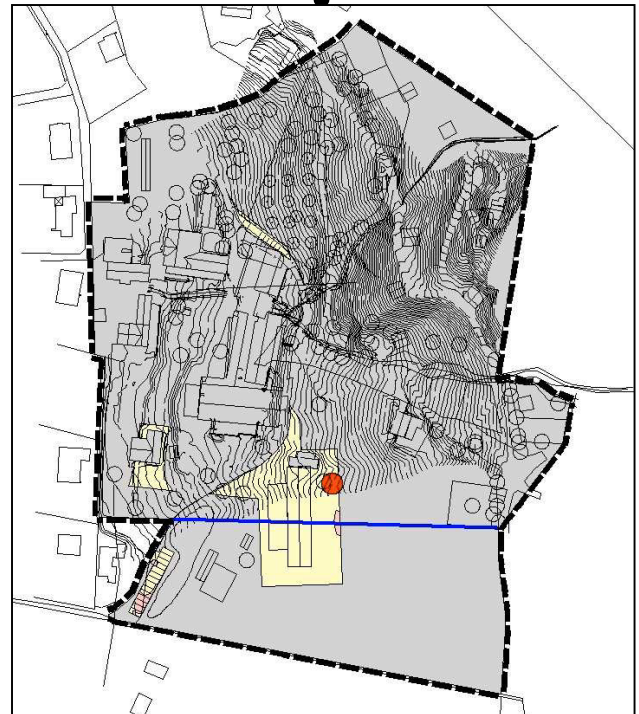


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Tannerhof“, Gemeinde Bayrischzell

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Gemeinde Bayrischzell
Kirchplatz 2
83735 Bayrischzell



Fassung vom: 11.11.2022

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Inhalt

1.	Einleitung.....	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes (Pos. 1a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt- relevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	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 (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	5
2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt).....	5
2.3.2	Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt)	5
2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)	6
2.3.4	Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion (anlagebedingt)	6
2.3.5	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)	6
2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)	6
2.3.7	Erhöhung der Schallmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)	6
2.3.8	Erhöhung der Unfallgefahr (bau- und betriebsbedingt).....	6
2.3.9	Wechselwirkungen	6
2.3.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	6
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	7
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	9
5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	9
6.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	9
6.1	Verfahren und Methodik	9
6.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	9
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	9
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	10
9.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	10

Anhang

- Karte 1: Bestand, Bewertung
- Karte 2: Planung
- Karte 3: Beeinträchtigungsintensität

1. Einleitung

Die Gemeinde Bayrischzell plant die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Tannerhof“, um die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung einer Sauna mit Außenschwimmbekken zu schaffen.

In Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Dabei ist zu überprüfen, inwieweit durch die Änderung des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen wird, welches über die bereits vorhandene und mögliche Bebauung hinaus geht.¹

Das ca. 5,23 ha große Plangebiet umfasst den ca. 4,11 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Tannerhof“ (1. Änderung) sowie den ca. 1,12 ha großen Erweiterungsbereich. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortrand von Bayrischzell, östlich der Bundesstraße B307 im Übergang vom bebauten Bereich zu den angrenzenden bewaldeten Hängen. Das Gebiet selbst ist von den Gebäuden und Freiflächen der bestehenden Hotelanlage Tannerhof geprägt. Der Erweiterungsbereich stellt sich als weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einzelnen Gehölzen dar.

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

Das von der Florian Nagler Architekten GmbH erarbeitete Plankonzept zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Tannerhof“ umfasst gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen:

- eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Süden
- eine Erweiterung der Baugrenze nach Süden und Südwesten
- eine Anpassung des Stellplatzkonzeptes
- eine Änderung der festgesetzten Dachneigung
- eine Anpassung des grünordnerischen Konzeptes

Damit werden die Grundlagen zur Errichtung einer Sauna mit Außenschwimmbekken geschaffen, zugleich werden bedarfsgemäße Anpassungen in Bezug auf die Stellplätze und Grünordnung vollzogen. Ferner werden bereits realisierte Planungen planerische nachvollzogen.

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayrischzell (13. Änderung) ist das Plangebiet bereits weitgehend als Sondergebiet „Erholung und Gesundheit“ dargestellt, der südliche Erweiterungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärtnerei“ sowie als Fläche für die Landwirtschaft. Der Flächennutzungsplan wird geändert (14. Änderung), das Sondergebiet „Erholung und Gesundheit“ geringfügig nach Süden erweitert.

Für das Plangebiet sind in der amtlichen Biotopkartierung keine Biotope erfasst.

¹ vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c 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, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Das Untersuchungsgebiet stellt sich weitgehend als beweidete Flächen mit Wiesen-Knäuelgras, Kammgras, Rotklee, Sauerampfer, Wiesen-Bärenklau, Schafgarbe, Wiesen-Labkraut, Scharfem Hahnenfuß und Spitzwegerich dar. Artenarme Säume und Staudenfluren finden sich entlang von das Gebiet durchziehenden Verkehrswegen. Weiterhin strukturieren Baum- und Strauchpflanzungen einschließlich Streuobstbeständen das Gebiet. Bemerkenswert ist eine große bis unten beastete Blutbuche. Darüber hinaus sind einzelne Haupt- und Nebengebäude im Bestand vorhanden. Im Umfeld der Gebäude finden sich Formhecken sowie Tritt- und Parkrasen. Ein wenig benutzter Grasweg führt von der Tannerhofstraße nach Süden zu einer Hütte.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt den intensiv genutzten Flächen sowie den jüngeren Bäumen eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume zu. Das auf einer kleineren Teilfläche zu verzeichnende extensiv genutzte Grünland erfüllt ebenso wie die mittelalten Feldgehölze und die Streuobstbestände eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume. Der alten Blutbuche ist eine hohe Bedeutung beizumessen.

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. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude können ebenso wie größere Einzelbäume für Brutvögel oder Fledermäuse artenschutzrechtlich von Bedeutung sein. Sofern Gebäude oder Einzelbäume beseitigt oder Gebäude umgebaut werden, ist zu prüfen, ob artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen und somit entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durchzuführen sind (z. B. Bauzeitenbeschränkungen).

Boden und Geologie: Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 und Geologischer Karte 1:25.000 ist das Plangebiet im Westen durch fast ausschließlich (Para-)Rendzina, selten Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sand- bis Schluffgrus bis -kies (Schwemmfächersediment), welche sich auf würmzeitlichen Moränen bildeten, geprägt. Im Osten prägen Rendzina und Braunerde-Rendzina aus Gruslehm (Carbonatgestein), gering verbreitet Braunerde und Braunerde-Terra fusca aus grusführendem Schluff bis Ton über Carbonatgestein(-sschutt) den pleistozänen bis holozänen Hangschutt. Aufgrund der intensiven Nutzung sind die Böden im Plangebiet anthropogen überprägt.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt anthropogen überprägten Böden unter Dauerbewuchs eine mittlere Bedeutung zu.

Wasser: Im Umgriff des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Tannerhof“ ist ein Fließgewässer zu verzeichnen, dieses liegt jedoch außerhalb des Eingriffsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes und bleibt in seinem derzeitigen Zustand erhalten. Gemäß Darstellungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich, jedoch außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, demzufolge ist eine Prägung durch den Einfluss von Wasser aufgrund von Überschwemmungen oder hoch anstehendem Grundwasser möglich.

⇒ Bewertung: In der Gesamtschau ist das Gebiet gemäß Leitfaden als Gebiet mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser einzustufen.

Klima und Luft: Das Plangebiet weist weder kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen auf, noch erfüllt es eine bedeutsame Funktion als Fläche für die Kalt- oder Frischluftproduktion.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden ist den intensiv genutzten Bereichen und den jüngeren Gehölzen eine geringe, den mittelalten Gehölzen eine mittlere sowie dem alten Feldgehölze eine hohe Bedeutung für das Klima beizumessen.

Landschaftsbild/Erholungseignung: Das Plangebiet ist durch die Hotelanlage, ihre Gebäude, Erschließungs- und Freiflächen im Übergang vom besiedelten Bereich im Westen zu den waldbestockten Berghängen im Osten geprägt.

⇒ Bewertung: Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner intensiven Nutzung und teilweisen Bebauung sowie der Benachbarung von Bau- und Verkehrsflächen eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Positiv wirken die bestehenden Einzelbäume und Gehölzgruppen, welchen eine mittlere bis hohe Bedeutung beizumessen ist.

Übersicht der schutzgutbezogenen Bewertung des Bestandes

Schutzgut	Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft				Bestehende Gebäude; Versiegelte Verkehrsflächen
	Befestigte, tw. wasserdurchlässige Verkehrsflächen; Grasweg; Tritt- und Parkrasen; Intensivgrünland; Artenarme Säume und Staudenfluren; Formhecken; Bäume, Baumgruppen, junge Ausprägung	Extensiv genutztes Grünland; Mittelaltes Feldgehölz; Streuobstbestand, mittlerer Ausprägung	Altes Feldgehölz		
Arten- und Lebensräume	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	hohe Bedeutung		keine Bedeutung
Boden	mittlere Bedeutung				
Wasser	mittlere Bedeutung				
Klima und Luft	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	hohe Bedeutung		
Landschaftsbild	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	hohe Bedeutung		
Gesamtbeurteilung	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	hohe Bedeutung		

In der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt insbesondere den intensiv landwirtschaftliche genutzten Flächen eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Dagegen ist den mittelalten Feldgehölzen und Streuobstbeständen sowie dem extensiv genutztem Grünland eine mittlere Bedeutung, dem alten Feldgehölz eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft beizumessen.

Kultur- und Sachgüter: In der Liste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das im Plangebiet befindliche Bauernhaus (Tannerhofstraße 30) unter der Nummer D-1-82-112-8 mit folgender Beschreibung verzeichnet: „Wohnteil des ehem. Bauernhauses, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Baluster- und teilverschalter Giebellaube, Ende 18. Jh., Überarbeitungen im Heimatstil Anfang des 20. Jh.“ Das Baudenkmal ist im Bebauungsplan verankert, weitere schützenswerten Kultur- (z. B. Bodendenkmäler) und Sachgüter

sind nicht bekannt.

Mensch: Das Plangebiet hat aktuell eine Bedeutung als Hotelstandort und zur Erholung, welche durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes gesichert und gestärkt wird.

Fotodokumentation



Foto links: Blick auf den südlichen Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes. Der Standort der geplanten Sauna mit Außenbecken stellt sich im Bestand als Intensivgrünland dar.

Foto rechts: Gehölze entlang der Tannerhofstraße, welche erhalten werden

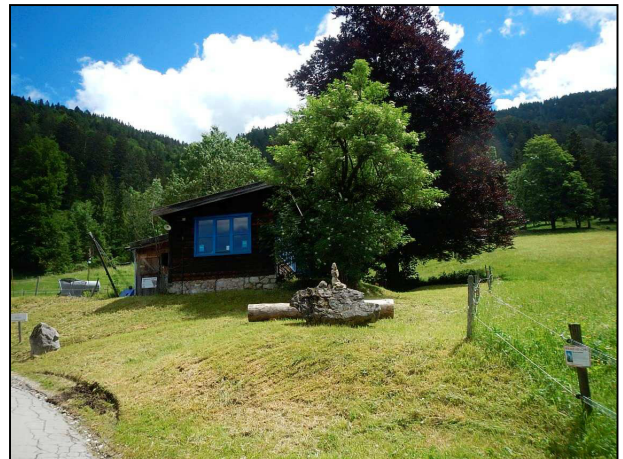


Foto link: Blick auf das südwestliche Plangebiet. Für die geplante Neuanlage von Stellplätzen wird die Beseitigung von einzelnen Gehölzen erforderlich.

Foto rechts: Blick auf das Plangebiet Richtung Nordosten. Das bestehende Nebengebäude wird für die geplante Außensauna beseitigt, dagegen wird ein Erhalt der Blutbuche angestrebt.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichumfangs ist eine Ermittlung der Eingriffsschwere erforderlich. Gemäß dem neuen bayerischen Leitfaden wird die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet, wozu die Grundflächenzahl (GRZ) dient. Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen.

In dem durch die Florian Nagler Architekten GmbH erstellten Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Tannerhof“ (15.07.2022) ist eine maximal zulässige GRZ von 0,3 festgesetzt.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c 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	○	●	○
Fläche/ Boden	2.3.2	Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung	○	●	○
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●	○
Klima/Luft	2.3.4	Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion	○	●	○
Landschaftsbild/ Erholung	2.3.5	Veränderung des Orts- und 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)	●	○	●
	2.3.8	Erhöhung der Unfallgefahr	●	○	●
Wechselwirkungen	2.3.9	keine Wechselwirkungen	-	-	-
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	2.3.10	keine Kumulierung	-	-	-

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 des Bebauungsplanes gehen ca. 0,31 ha intensiv genutzte Flächen (z. B. Intensivgrünland, Tritt- und Parkrasen, artenarme Säume, junge Bäume) verloren. Zugleich sind von der Planung kleinflächig Streuobstbestände betroffen. Die etwaig erforderliche Beseitigung einer großkronigen Blutbuche wurde vorsorglich als Eingriff gewertet. Zugleich werden durch umfängliche Baumpflanzungen sowie durch die Anlage einer Streuobstwiese neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

2.3.2 Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Durch den Bebauungsplan werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand zusätzliche Versiegelungen durch Gebäude ermöglicht, weitere Bodenveränderungen ergeben sich durch

die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen, wobei diese mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszugestaltet sind. Erfolgt im Bereich der versiegelbaren Flächen ein vollständiger Bodenverlust einschließlich der damit verbundenen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion), so werden die Bodenfunktionen im Bereich der mit versickerungsfähigen Belägen auszugestaltenden Zufahrten und Stellplätze beeinträchtigt.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Die Grundwasserneubildung wird durch die ermöglichte Mehrversiegelung geringfügig beeinträchtigt. Durch die Festsetzung, dass Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszugestaltet sind und da das Plankonzept umfängliche Grünflächen vorsieht, wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate gering gehalten.

2.3.4 Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion (anlagebedingt)

Da sich die Planung weder auf Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung oder Frischluftproduktion auswirkt, noch klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen betroffen sind, sind die Auswirkungen der Planung auf das Klima gering.

2.3.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Die geplanten Gebäude werden das Landschaftsbild verändern, jedoch ist dieses durch die Hotelanlage bereits vorbelastet. Zudem werden im Bebauungsplan umfangreiche Vorgaben zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung verankert, welche eine qualitätsvolle Einbindung der Baukörper und eine Strukturanreicherung sicherstellen.

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

Es ist nicht davon auszugehen, dass das im Planbereich vorhandene als Baudenkmal geschützte Bauernhaus durch die geplanten Neubauten beeinträchtigt wird.

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

Mit der Errichtung der Gebäude werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Aufgrund des weiter gestärkten Hotelbetriebes und der geplanten Stellplatzerweiterung wird es zu einer gewissen Verkehrsmehrung kommen, die eine geringe Steigerung der Schallimmissionen bedingt.

2.3.8 Erhöhung der Unfallgefahr (bau- und betriebsbedingt)

Eine geringfügige Erhöhung der Unfallgefahr entsteht im Übergangsbereich vom Plangebiet in den öffentlichen Straßenraum.

2.3.9 Wechselwirkungen

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

2.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Tannerhof“ werden folgende Festsetzungen als Planungsfaktor in Anrechnung gebracht:

- Festsetzungen zur Durchgrünung und naturschutzfachlichen Aufwertung des Plangebietes, insbesondere durch Anlage einer Streuobstwiese
- Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Zufahrten

Gemäß der in nachstehender Tabelle im Detail dargelegten Berechnung ergibt sich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Tannerhof“ ein Ausgleichsbedarf von gesamt 3.599 Wertpunkten (WP).

Ermittlung des Ausgleichsbedarf

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Verkehrsflächen befestigt, tw. wasserdurchlässig	77	3	0,3	69
Grasweg	23	3	0,3	21
Tritt- und Parkrasen	193	3	0,3	174
Intensivgrünland	2.621	3	0,3	2.359
Extensiv genutztes Grünland	29	8	0,3	70
Artenarme Säume und Staudenfluren	141	3	0,3	127
Formhecken	13	3	0,3	12
Altes Feldgehölz	80	12	1,0	960
Bäume, Baumgruppen, junge Ausprägung	62	3	0,3	56
Streuobstbestand, mittlere Ausprägung	63	8	0,3	151
Summe	3.302 m²			3.999 WP

Planungsfaktor	Begründung		Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Belä-		Festsetzung im Bebauungsplan

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
		ge		
Durchgrünung des Plangebietes, insbesondere durch Anlage einer Streuobstwiese		Positive Wirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild		Festsetzung im Bebauungsplan
Summe				10%

Summe Ausgleichsbedarf	3.599 WP
-------------------------------	-----------------

Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept:

Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer 580 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 3, Gemarkung Bayrischzell realisiert. Für die im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Teilfläche wird die Anlage eines Feldgehölzes im Bereich der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche festgesetzt.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Pflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen.
 - Beispielhafte Artenauswahl: Bäume I. Ordnung: Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Sommerlinde; Bäume II. Ordnung: Mehlbeere, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, eingr. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Heckenrose, Salweide, wolliger Schneeball, gewöhnlicher Schneeball
 - Pflanzabstände: zw. Bäumen I. Ordnung 4 m; zw. Bäumen II. Ordnung und Sträuchern 1,5 m im Verband
- Zum Schutz der Pflanzung sind Wildzäune zu errichten, die nach erfolgreichem Aufwuchs zu entfernen sind.
- Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Ermittlung des Ausgleichsumfanges

Ausgleichsumfang Schutzgut Arten und Lebensräume									
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophile Gebüsch / Hecken	10	580	7	0	4.060
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									4.060 WP

Die Ausgleichmaßnahme kommt dem Schutzgut Arten und Lebensräume zugute und deckt auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie des Landschaftsbildes ab.

Durch die Gehölzpflanzung können die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Tannerhof“ ermöglichten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollumfänglich ausgeglichen werden.

4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu prüfen. Im vorliegenden Fall lassen die Zielsetzungen der Planung, die Attraktivität des Hotelbetriebes zu stärken und zugleich eine landschaftsverträgliche Einbindung der Gebäude und Stellplätze zu gewährleisten, keine grundsätzlichen Alternativen zu der vorliegenden zu.

5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin gemäß der derzeit vorherrschenden Nutzungen beansprucht. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential kommt den von der Bebauung betroffenen Flächen nicht zu.

6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

6.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB, 15.12.2021) 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 Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes zu schließen wären.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Die Gemeinde Bayrischzell plant die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Tannerhof“, um die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung einer Sauna mit Außenschwimmbekken zu schaffen.

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Tannerhof“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden.

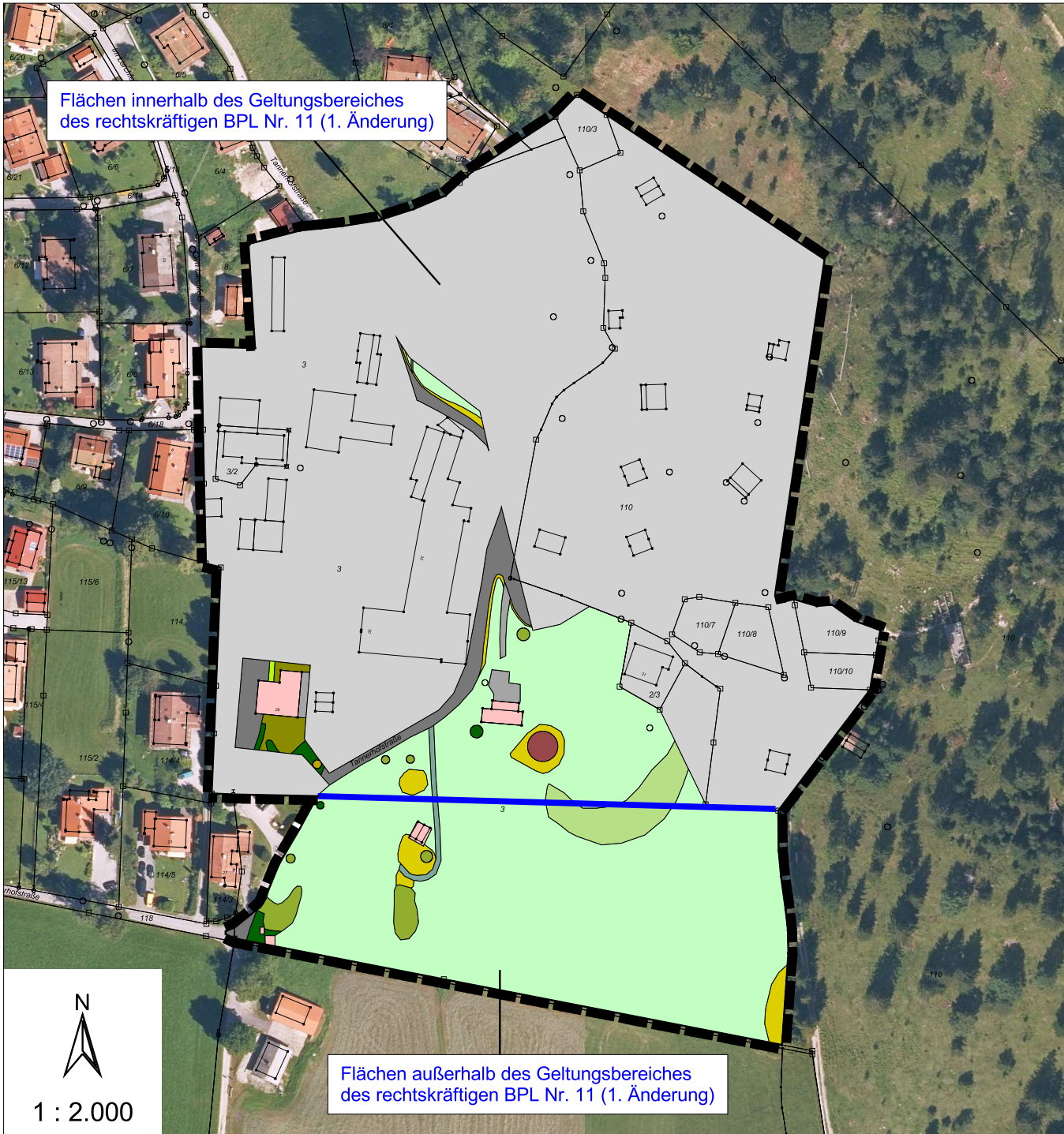
Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Flächenverlust durch Versiegelung zu werten. Zugleich führt das Vorhaben zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Positiv im Sinne der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist die Tatsache zu werten, dass sich die geplante Bebauung auf Bereiche konzentriert, welche bereits im Bestand vorbelastet sind. Zugleich trägt das städtebauliche und grünordnerische Konzept zur weiteren Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei. Insbesondere sind hier die umfängliche Maßnahmen zur Grünordnung (u. a. durch Anlage einer Streuobstwiese) und zur Baugestalt, welche durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt werden, zu nennen. Dennoch verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen, welche auszugleichen sind. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB, 15.12.2021) ermittelt. Ihm wird durch die Anlage eines Feldgehölzes im Bereich einer derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Die Fläche und Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist damit vollumfänglich Rechnung getragen.

9. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (<http://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)

Flächen innerhalb des Geltungsbereiches
des rechtskräftigen BPL Nr. 11 (1. Änderung)



Flächen außerhalb des Geltungsbereiches
des rechtskräftigen BPL Nr. 11 (1. Änderung)



1 : 2.000

Umweltprüfung

1. Bestand

- Bestehende Gebäude - 0 WP
- Verkehrsflächen, versiegelt - 0 WP
- Verkehrsflächen, befestigt, teilweise wasserdurchlässig - 3 WP
- Grasweg - 3 WP
- Tritt- und Parkrasen - 3 WP
- Intensivgrünland - 3 WP
- Extensiv genutztes Grünland - 8 WP
- Artenarme Säume und Staudenfluren - 3 WP
- Formhecken - 3 WP
- Altes Feldgehölz - 12 WP
- Mittelaltes Feldgehölz - 8 WP
- Bäume, Baumgruppen, junge Ausprägung - 3 WP
- Streuobstbestand, mittlerer Ausprägung - 8 WP

2. Sonstiges

- Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Tannerhof"
- Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Tannerhof"
- Eingriffsneutrale Bereiche (nicht erfasst)

Umweltprüfung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
der Gemeinde Bayrischzell "Tannerhof"

Karte 1: Bestand, Bewertung

Gemeinde Bayrischzell
Kirchplatz 2
83735 Bayrischzell



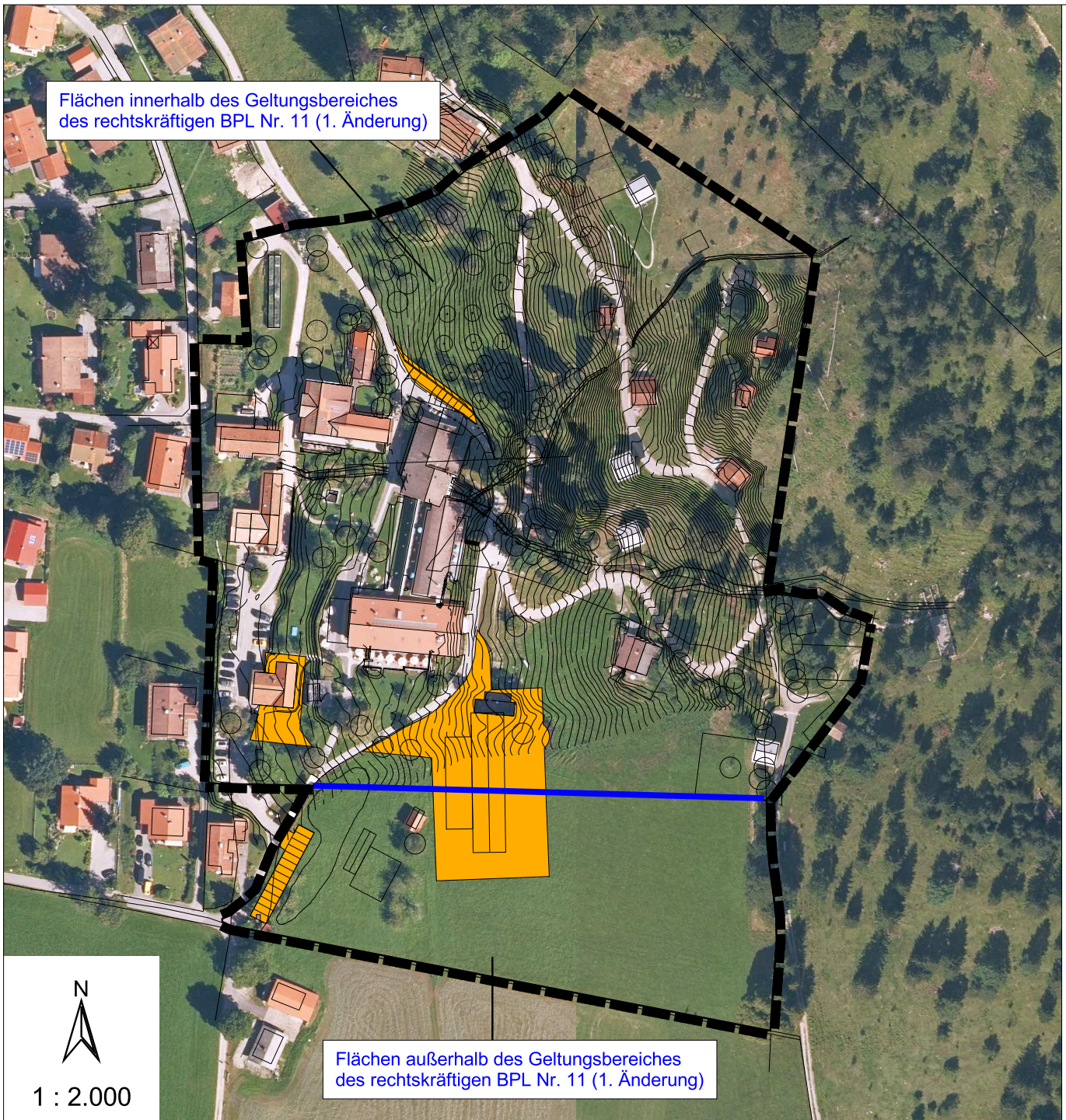
Tel.: 08023/9076-12
Fax: 08023/1034
E-Mail: verwaltung@bayrischzell.de
Internet: www.bayrischzell.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel.: 08179-925540
Fax: 08179-925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Stand: 11.11.2022




Umweltprüfung

1. Planung

 Eingriffsflächen (GRZ 0,3)

2. Sonstiges

 Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Tannerhof"

 Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Tannerhof"

Umweltprüfung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Bayrischzell "Tannerhof"

Karte 2: Planung

Gemeinde Bayrischzell
Kirchplatz 2
83735 Bayrischzell



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



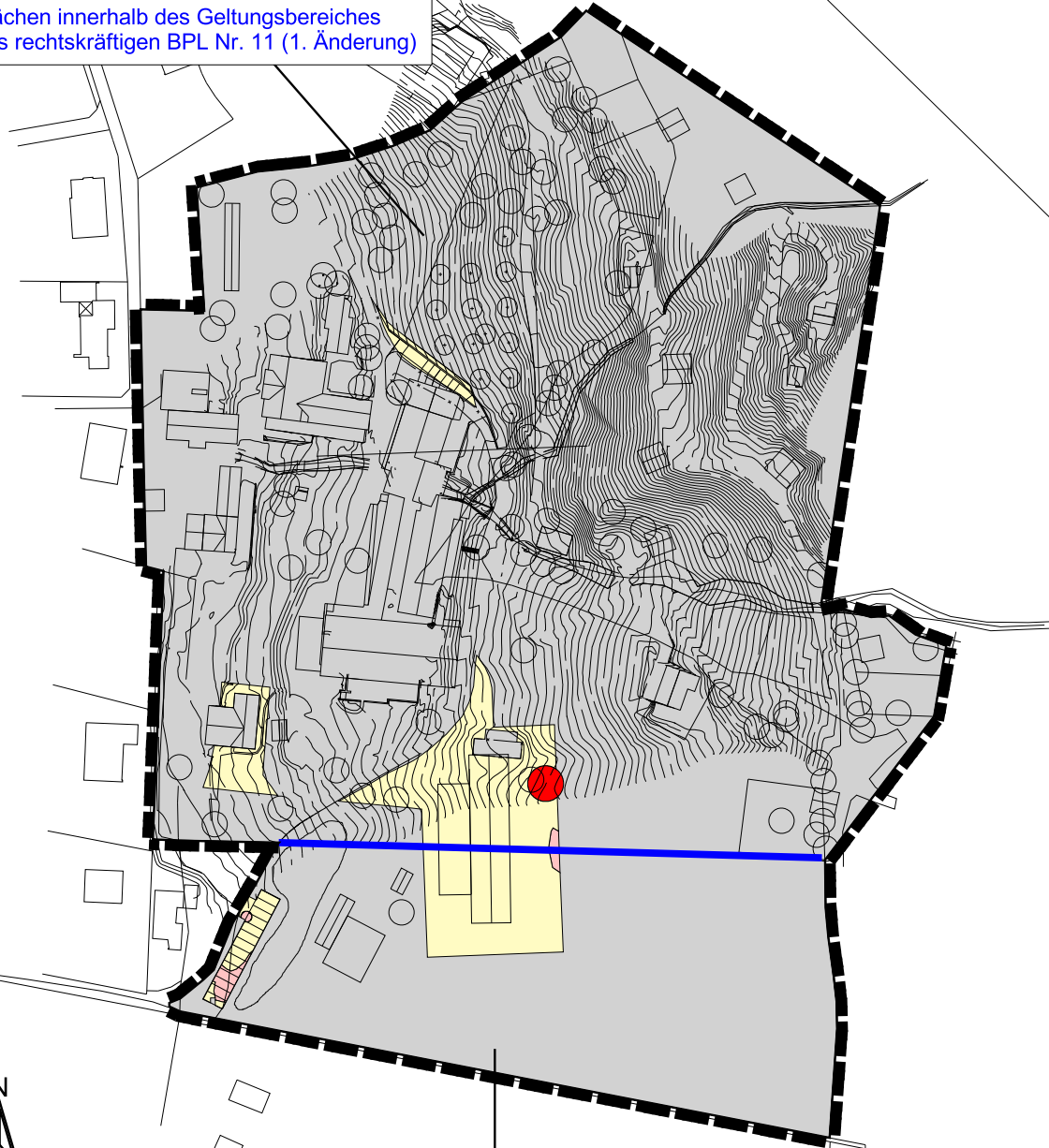
Tel.: 08023/9076-12
Fax: 08023/1034
E-Mail: verwaltung@bayrischzell.de
Internet: www.bayrischzell.de

Tel.: 08179-925540
Fax: 08179-925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Stand: 11.11.2022

N
1 : 2.000

Flächen innerhalb des Geltungsbereiches
des rechtskräftigen BPL Nr. 11 (1. Änderung)







Flächen außerhalb des Geltungsbereiches
des rechtskräftigen BPL Nr. 11 (1. Änderung)





1 : 2.000

Umweltprüfung

1. Beeinträchtigungsintensität

-  Eingriff in Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
Ausgleichsbedarf: $3.130 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,3 = 2.817 \text{ WP}$
-  Eingriff in Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft
Ausgleichsbedarf: $92 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP} \times 0,3 = 221 \text{ WP}$
-  Eingriff in Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft
Ausgleichsbedarf: $80 \text{ m}^2 \times 12 \text{ WP} \times 1,0 = 960 \text{ WP}$
-  Eingriffsneutrale Bereiche

2. Sonstiges

-  Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Tannerhof"
-  Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Tannerhof"

Umweltprüfung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
der Gemeinde Bayrischzell "Tannerhof"

Karte 3: Beeinträchtigungsintensität

Gemeinde Bayrischzell
Kirchplatz 2
83735 Bayrischzell



Tel.: 08023/9076-12
Fax: 08023/1034
E-Mail: verwaltung@bayrischzell.de
Internet: www.bayrischzell.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel.: 08179-925540
Fax: 08179-925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Stand: 11.11.2022