

# Bebauungsplan Nr. 14 Mühlleitenweg, Gemeinde Bayrischzell

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Gemeinde Bayrischzell  
Kirchplatz 2  
83735 Bayrischzell



Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Stand: 25.04.2022

---

## 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) .....	2
2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt .....	2
2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs .....	5
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) .....	6
2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt).....	6
2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt) .....	7
2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Bodenverdichtung (anlagebedingt) .....	7
2.3.4 Verlust von unversiegelten Flächen - Änderung des lokalen Klimas (anlagebedingt) ...	7
2.3.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes/der Erholungsnutzung (anlagebedingt)	7
2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt).....	7
2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt) .....	7
2.3.8 Wechselwirkungen .....	7
2.3.9 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität als Voraussetzung zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs.....	8
3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	8
4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) .....	10
5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) .....	10
6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) .....	10
6.1 Verfahren und Methodik .....	10
6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	10
7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) .....	10
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts .....	11

### Anhang:

Karte 1: Bestand und Bewertung

Karte 2: Grundzüge der Planung

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Bayrischzell hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14 aufzustellen.

Zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha.

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

Aufgrund der sensiblen Lage des Planbereiches am Ortsrand und dem an dieser Stelle in das Siedlungsgebiet eintretenden Gschwandgrabens mit wertvollem ortsbildprägendem Baumbestand sieht die Gemeinde das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu steuern, um so ein ausgewogenes Verhältnis von Landschaft und Wohnnutzung zu sichern. Hierbei sollen sowohl die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, als auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Im Einzelnen soll dies erreicht werden durch:

- Planungsrechtliche Sicherung eines Bauplatzes für ein zusätzliches Wohngebäude im Hinblick auf den Wohnraumbedarf mit planungsrechtlicher Sicherung der dazugehörigen Erschließung auf der Flurnummer 49/9,
- Freihalten eines Grünzugs zur Gliederung des Siedlungsgebiets entlang des Gschwandgrabens (in Übereinstimmung mit der Zielsetzung / Darstellung im Flächennutzungsplan),
- Langfristiger Erhalt einer parkähnlichen Grünfläche als ortsbildprägendes Element (Bereich nördlich des Hotels mit zusammenhängendem großkronigen Buchenbestand),
- Sicherung des wertvollen Baumbestands entlang des Bachlaufs.

### 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) – vorhandene Baugenehmigung für eine zweites Gebäude auf Fl.Nr. 49/3

Das gesamte Gemeindegebiet von Bayrischzell liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Leitzachtales und seiner Umgebung bei Bayrischzell“ (LSG 00064.01). Die bebauten Gebiete sind von den Regelungen der Verordnung vom 30.03.1987 ausgenommen.

Im Plangebiet liegen keine Biotope der amtlichen Kartierung. Die aktuelle Bestandserfassung weist das Fließgewässer sowie die östlich anschließenden parkartigen Flächen als ökologisch hochwertige Flächen aus. Das Biotop A 8338-0017 „Kiefernwälder und Magerrasen oberhalb von Bayrischzell“ grenzt nördlich an den Planbereich an und ist nicht durch die Planung betroffen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayrischzell ist der Planbereich als „allgemeines Wohngebiet“ sowie als „erhaltenswerter Baumbestand“ dargestellt.

Der Bereich des bestehenden Wohngebäudes auf Fl.Nr. 49/4 und die östlich anschließenden Flächen in Richtung Freibad werden dem Innenbereich zugeordnet und sind damit im Rahmen

des § 34 BauGB bebaubar. Auf der Flurnummer 49/4 besteht Baurecht<sup>1</sup> entsprechend einer Genehmigungsplanung aus dem Jahr 2019 für ein weiteres Einfamilienhaus mit Garage.

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

**Tiere, Pflanzen und Lebensräume:** Auf der Basis eines Luftbildes und einer Bodenreferenzkartierung, sowie unter Berücksichtigung sonstiger vorhandener Unterlagen wurde die Bestandssituation erfasst und in Karte 1 „Bestand und Bewertung“ dargestellt. Folgende Vegetations- und Nutzungseinheiten wurden aufgenommen und entsprechend ihrer Bedeutung für das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003) bewertet:

- a) Straße, asphaltiert (ohne Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume)
- b) Schotterweg (geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume)
- c) Buchenbestand, parkartig (hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume)



Vermutlich aus einem standortgerechten Buchenwald hervorgegangenes, parkartiges Gehölz auf welligem Untergrund. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „erhaltenswerter Baumbestand“ ausgewiesen. Der Bestand zeichnet sich durch eine weitgehend geschlossene Baumschicht aus überwiegend mächtigen Buchen sowie einzelnen alten Bergahorn-Bäumen aus. Im Süden finden sich zudem einzelne Fichten. Ein Strauchunterwuchs ist nicht vorhanden. Der Krautunterwuchs ist lückig aus z.B. Leberblümchen, Busch-Windröschen, Bergahorn-Sämlingen oder

Veilchen. Im Bestand befinden sich einzelne Ziegellagerungen sowie eine Wildfütterungsstelle.

<sup>1</sup> Baugenehmigung zur die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage am Anwesen Michael-Meindl-Straße 17, Flurnummer 49/4, Gemarkung Bayrischzell, Gemeinde Bayrischzell (Bauantrags-Nr. 3-2019-269-B vom 11.12.2019)

## d) Gehölzbestand, parkartig (hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume)



Strukturreicher, park- bzw. gartenartiger Bereich mit einer kleinen, zentralen Offenfläche, die randlich von verschiedenen Gehölzen begrenzt wird. Die von mehreren alten Baumstümpfen durchsetzte Offenfläche weist einen Bewuchs mit viel Buschwindröschen auf. Im Weiteren finden sich Leberblümchen und Wiesen-Löwenzahn. Im Westen wird die Offenfläche von einer Gruppe alter Haselsträucher begrenzt. Den Südrand begrenzen Baumgruppen aus überwiegend alten Buchen und Bergahorn-Bäumen die Fläche. Am Ostrand stehen in lockerem Verbund verschiedene,

teils alte Bäume (z.B. Bergahorn) und Sträucher (z.B. Hasel).

## e) Böschung mit jungem Gehölzbewuchs (mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume)

Bei der Einheit handelt es sich um eine Böschung mit aktuell überwiegend jungem, niedrigem (vermutlich kürzlich auf Stock gesetztem) Gehölz aus Berg-Ahorn- und Buchenjungwuchs. Im Süden findet sich auch ein etwas älterer, mittelhoher Abschnitt. Erwähnenswert ist im Weiteren ist eine bis 1m hohe, stark bemooste und etwas überrankte, ansonsten aber gut erhaltene Trockenmauer am Böschungsfuß.

## f) Nährstoffreiche Gras- und Staudenflur (geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume)

Hierbei handelt es sich um eine Böschung, deren Bewuchs als junge, nitrophytische Brache aus viel Knoblauchsrauke, Wiesen-Löwenzahn, Brennnessel, Efeu-Gundermann sowie verschiedenen Gräsern ausgebildet ist.

## g) Böschungsbewuchs zum Gschwandgraben (geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume)

Im Süden ist die Böschung als mäßig steile, im Norden als steile und relativ eintönig geformte, bis etwa 3m hohe Böschung entlang des Baches ausgebildet. Junge Gehölzabschnitte wechseln mit nährstoffreichen Staudenfluren. Die Gehölzabschnitte sind teils lückig, teils geschlossen aus z.B. Bergahorn, Ulme, Buche und Holunder. Die Staudenfluren sind nitrophytisch und setzen sich aus vorwiegend Brennnessel, Knoblauchsrauke und Brombeere zusammen. Einzelne Holzlagerungen finden sich im Bestand.

Im Süden prägt ein freigestellter Bereich mit mehreren jungen Einzelgehölzen bzw. Gehölzgruppen sowie einer älteren Buche den Bewuchs. Der naturnähere Unterwuchs wird hier von Waldarten wie der Wald-Zwenke oder dem Wald-Bingelkraut gebildet.

## f) Nährstoffreiche, ruderalisierte Staudenflur (geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume)

Im Osten von einer bis 2m hohen und im Süden flach auslaufenden Böschung begrenzter, gestörter Bereich. Der Großteil der Fläche wird von einem lichten Bewuchs aus Stickstoffzeigern wie Brennnessel und Knoblauchsrauke sowie Waldarten wie Wald-Bingelkraut und Wald-Zwenke eingenommen. Dazu kommen einzelne, meist junge und niedrige Holundersträucher. Im Bereich der Böschung wurde Grasschnitt abgelagert.

## g) Einfamilienhaus mit Nebenfläche und Garten (geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume)

Einfamilienhaus mit Schotterzufahrt, Garten und verschiedenen Hütten. Garten strukturarm mit nur sehr wenigen, teilweise standortfremden Gehölzen. Lediglich etwa mittig nahe der südlichen Parzellengrenze mit einer Buche mittleren Alters.



- h) Gschwandgraben (hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume)  
Etwa 2m breiter, naturnaher Bach mit steinig-blockigem Substrat und unverbauten, mäßig steil bis steil ansteigenden Uferböschungen.

### Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Zu dem Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (GfN Umweltplanung, München<sup>2</sup> vom 24.10.2018), in der als relevante Tierarten die Gruppe der Vögel und die Gruppe der Fledermäuse untersucht wurden. In dem Gutachten wurde auch die Bedeutung des bewaldeten Bereiches auf Fl.Nr. 49/3 mit Blick auf eine mögliche Rodung betrachtet. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die faunistischen Untersuchungen zu dem Ergebnis kamen, dass das bewaldete Flurstück Nr. 49/3 im Zusammenhang mit angrenzenden Flächen für Fledermäuse eine mittlere bis hohe Bedeutung als Jagdgebiet spielt. Aufgrund des Vorhandenseins von Höhlenbäumen besteht zudem eine mittlere Bedeutung als potenzieller Quartierstandort für Fledermäuse (Sommerquartiere).

Das Gutachten kommt zu dem folgenden gutachterlichen Fazit:

*„Sofern der Altbaumbestand, der auf dem Flurstück Nr. 49/3 stockt wie im B-Plan vorgesehen, erhalten bleibt, werden für keine der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.“* (vgl. saP des Büros GfN-Umweltplanung, Seite 27).

**Boden und Geologie:** Gemäß BayernAtlas des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat sind die nördlich an den Planbereich anschließenden steilen Hänge (= außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) als „Gefahrenhinweisbereich für Stein- schlag/Blockschlag im Wald“ dargestellt. Aus diesem Grund ist zur Gefahrenabwehr eine dauerhafte Bestockung der Hangbereiche erforderlich. Gemäß der Bodenübersichtskarte<sup>3</sup> (M 1: 25.000) liegt der Planbereich in der Einheit 9c, die durch das Vorkommen von (Para-)Rendzinen, selten Braunerde-(Para-) Rendzinen aus Sand- bis Schluffgrus bis -kies (Schwemmfächersediment) gekennzeichnet ist. Es ist davon auszugehen, dass die Böden im Bereich des bereits überbauten Grundstückes durch die menschliche Tätigkeit (z. B. Erdbewegungen im Zuge früherer Bautätigkeit, Gartennutzung) überformt sind, während in dem Bereich mit naturnahem Bewuchs (alte Bäume) das natürliche Bodenprofil noch unverändert vorhanden ist.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden weisen anthropogen veränderte Böden unter Dauerbewuchs / Gärten eine mittlere Bedeutung (Kat. II) auf. Naturnahe, unveränderte bzw. geringfügig veränderte Böden sind mit einer hohen Bedeutung (Kat. III) für das Schutzgut Boden zu werten.

**Wasser:** Im Plangebiet liegt der Gschwandgraben. Im Zuge der Planungen zum Umbau des AOK-Gebäudes zur Hotelanlage wurden hydraulische Berechnungen<sup>4</sup> durchgeführt, die zeigen, dass die zur Bebauung geplanten Bereiche außerhalb des 100-jährigen Hochwassers liegen. Eine Grundwasserbeeinflussung der Vegetation kann nur für den engsten Nahbereich zum Gschwandgraben angenommen werden.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt Oberflächengewässern eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu (Kat. III). Gebiete mit hohem Grundwasserflurabstand kommt demgegenüber eine mittlere Bedeutung für das betrachtete Schutzgut zu.

<sup>2</sup> GfN Umweltplanung (24.10.2018): Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - B-Plan Nr. 14 „Mühlleitenweg“, Bayrischzell.

<sup>3</sup> [http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang)

<sup>4</sup> EDR GmbH (22.01.2014): Hydraulische Berechnungen zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes.

**Klima und Luft:** Generell besitzen Baumbestände (und insbesondere im unmittelbaren Umfeld von Bebauung) eine positive Funktion auf das lokale Klima, da sie Sauerstoffproduzenten sind und an Hitzetagen (wie auch Gewässer) ausgleichend wirken.

- ▶ Bewertung: Insofern kommt dem Baumbestand und dem Gewässer eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Klima (Kat. III) zu. Demgegenüber weisen die sonstigen Flächen im Planbereich eine allgemeine, d.h. geringe Funktion (Kat. I) für dieses Schutzgut auf.

**Landschaftsbild/Erholungseignung:** Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayrischzell wird der parkartige Baum-/Gehölzbestand im Bereich des Flurstückes 49/3, Gemarkung Bayrischzell als „erhaltenswerter Baumbestand“ dargestellt<sup>5</sup>. Dabei liegt die Bedeutung dieser am Bachlauf<sup>6</sup> gelegenen Bestände in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholungseignung in der Tatsache begründet, dass hier eine attraktive Grünverbindung von der Landschaft (nördlicher Ortsrand) in Richtung Ortsmitte (der touristisch geprägten Gemeinde) geschaffen wird. Unterstützt wird diese Bewertung durch die Tatsache, dass der Gehölzbestand im Osten von einem Fußweg gesäumt wird.

- ▶ Bewertung: Der nicht durch die Planung betroffene Baum-/Gehölzbestand ist mit einer hohen Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. die Erholungseignung zu bewerten (Kat. III). Die umliegenden, gärtnerisch genutzten Bereich des Flurstückes 49/4 sind demgegenüber mit einer geringen Bedeutung für das genannte Schutzgut zu bewerten (Kat. I).

Die zusammengefassten Bewertungen der einzelnen, oben genannten Schutzgüter sind in Karte 1: „Bestand und Bewertung“ dargestellt. Den Bereichen mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft (Buchenbestand, parkartiger Gehölzbestand, Bachlauf) stehen die Planbereiche mit mittlerer und geringer Bedeutung für Natur und Landschaft gegenüber (vgl. Karte 1 „Bestand und Bewertung“). Die ökologisch hochwertigen Bereiche sind nicht von der vorliegenden Bebauungsplanung, die bauliche Maßnahmen ausschließlich im Bereich der ökologisch geringwertigen Flächen zulässt, betroffen.

Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

**Kultur- und Sachgüter:** Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- (z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt.

**Mensch:** In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist auf die Bedeutung des Gebietes für die Erholungsnutzung hinzuweisen (vgl. hierzu Schutzgut Landschaftsbild/Erholungsnutzung).

## 2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflussgröße für die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Einstufung der Planung in Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere erforderlich. Hierfür ist die Ausgestaltung der Bebauung, insbesondere der Versiegelungsgrad entscheidend. Im Leitfaden werden Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) sowie Flächen mit niedrigem und mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) unterschieden. Der vorliegende Bebauungsplan zeichnet den auf Flurstück 49/4 vorhandenen und genehmigten Bestand nach. Insgesamt ist die Planung dem Typ B „Flächen mit niedrigem und mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

Zudem ist zu beachten, dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist,

<sup>5</sup> Auch das von TreeConsult Brudi & Partner erstellte Baumgutachten Nr. 17-0506 vom 13.06.2018 kommt unter dem Aspekt der Beurteilung der Verkehrssicherheit zu dem Ergebnis, dass der Baumbestand überwiegend erhaltenswert bzw. bedingt erhaltenswert ist.

<sup>6</sup> Dabei bildet der Gschwandgraben zusammen mit dem Grünzug einen naturnahen Landschaftsbestandteil, der von dem benachbarten Fußweg wahrnehmbar ist.

soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Im vorliegenden Fall betrifft dies den vorhandenen und den bereits per Baugenehmigung<sup>7</sup> genehmigten Gebäudebestand.

### 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 bei Realisierung 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 unversiegelten Flächen – 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
- = keine erheblichen Auswirkungen

#### Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

##### 2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen durch die Errichtung des bereits genehmigten Wohngebäudes mit Garage bislang gärtnerisch genutzte Flächen im Umfeld des bestehenden Gebäudes durch Überbauung verloren. Drei markante Einzelbäume (Buchen mittleren Alters), die unter den Schutz der gemeindlichen Baumschutzverordnung fallen, sind im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt.

<sup>7</sup> Baugenehmigung zur die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage am Anwesen Michael-Meindl-Straße 17, Flurnummer 49/4, Gemarkung Bayrischzell, Gemeinde Bayrischzell (Bauantrags-Nr. 3-2019-269-B vom 11.12.2019)



### **2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand in Natura zusätzliche Versiegelungen durch das bereits genehmigte Wohnhaus (GR vom 160 m<sup>2</sup>) und die zugehörige Garage ermöglicht, weitere Bodenveränderungen ergeben sich durch die Anlage von Zufahrten und Wegen, welche jedoch mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten 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 Flächen beeinträchtigt.

### **2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Bodenverdichtung (anlagebedingt)**

Die Grundwasserneubildung wird generell durch die Versiegelung von Flächen beeinträchtigt. Aufgrund des insgesamt geringen Flächenumfanges der Neuversiegelung und durch die Festsetzung, dass Zuwegungen nicht versiegelt werden dürfen, wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate gering gehalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gschwandgrabens ist nicht zu erwarten, zumal zwischen dem geplanten Wohnhaus und dem Gschwandgraben eine Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt ist.

### **2.3.4 Verlust von unversiegelten Flächen – Änderung des lokalen Klimas (anlagebedingt)**

Mit der Überbauung von Rasenflächen (Garten im Umfeld des bestehenden Gebäudes) geht deren allgemeine Bedeutung für das lokale Klima verloren. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkung der geringen Flächenmehrversiegelung sich kaum messbar auf das lokale Klima auswirkt. Demgegenüber stehen Gehölzpflanzungen im Bereich der Grünfläche am Gschwandgraben, die einen positiven Beitrag zum lokalen Klima leisten.

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

Durch die neue Bebauung wird das Landschaftsbild westlich des vorhandenen Wohnhauses „Mühlleitenweg Nr. 17“ verändert. In dem bislang als Gartenfläche (mit Rasen) genutzten Grünbereich ist die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes vorgesehen. Die hierdurch hervorgerufene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird als gering eingestuft, da die davon betroffenen Flächen bereits durch den Menschen überprägt sind und die Bebauung unmittelbar an den schon bebauten Bereich anschließt. Zudem ist vorgesehen, das Umfeld des Gschwandgrabens durch Bepflanzung der dort vorgesehenen Grünfläche naturnäher zu gestalten. Die Erholungsnutzung ist von der vorliegenden Bebauungsplanung nicht betroffen.

### **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. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (baubedingt)**

Mit den baulichen Änderungen werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als unerheblich zu werten sind. Ebenso wird die geringfügige Verkehrsmehrung mit Blick auf die davon ausgehenden Schallimmissionen gegenüber der derzeitigen Situation als unerheblich eingestuft.

### **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 als Voraussetzung zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs

Um die für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs relevanten Beeinträchtigungsintensitäten ermitteln zu können, werden die Gebiete, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutungen in verschiedene Kategorien eingestuft wurden (s. Punkt 2.1) mit den Gebieten, die aufgrund unterschiedlicher Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden (s. Punkt 2.2), überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität. Die auf diese Teilgebiete jeweils entfallenden Flächengrößen werden ermittelt und der Berechnung des Ausgleichsbedarfs zugrunde gelegt. Zusätzlich werden die Flächen ohne erhebliche Beeinträchtigungen als eingriffsneutral eingestuft.

Da der vorliegende Bebauungsplan im Bereich des Flurstückes 49/4, Gemarkung Bayrischzell keine Bebauung zulässt, die über den vorhandenen und den bereits genehmigten Bestand hinausgeht, ist das Flurstück 49/4, Gemarkung Bayrischzell als eingriffsneutral einzustufen. Ebenso wird der übrige Planbereich als eingriffsneutral eingestuft, da sich aus der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 14 keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergeben.

### 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 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**

- Erhalt der wertvollen ökologischen Strukturen (Waldbestand, Gschwandgraben),
- Konzentration der Bauflächen auf Bereiche mit ausschließlich geringer Bedeutung für Natur und Landschaft,
- Festsetzung von Pflanzgeboten auf dem Baugrundstück,
- Erhalt von 3 Buchen,
- Regelungen der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Bayrischzell vom 04.08.2018 (-> Einfriedungen, Baumerhalt, gärtnerische Gestaltung von Flächen)

#### **Schutzgut Wasser**

- Regelungen der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Bayrischzell vom 04.08.2018 (-> wasserdurchlässig zu gestaltende Flächen).

#### **Schutzgut Boden**

- Regelungen der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Bayrischzell vom 04.08.2018 (-> wasserdurchlässig zu gestaltende Flächen).
- Der Eingriff findet in Bereichen statt, die durch den Menschen bereits überprägt sind.

#### **Schutzgut Klima / Luft**

- s. grünordnerische Maßnahmen

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erhalt der landschaftsbildprägenden und erholungswirksamen Strukturen wie Waldbestand und Gewässer,
- 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 ist der Erhalt ökologisch höherwertiger Bereiche zu werten.

Das bereits genehmigte, jedoch noch nicht errichtete Wohngebäude führt gemäß § 1a Abs. 3

BauGB nicht zu einem Ausgleichserfordernis. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht ermöglicht. Insofern löst die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kein Ausgleichserfordernis aus.

Dennoch wird im vorliegenden Bebauungsplan östlich des Gschwandgrabens eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt, um den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem ökologisch wertvollen Bereich Rechnung zu tragen. Dabei handelt es sich um die Wiederherstellung eines naturnahen Uferbewuchses auf der Ostseite des Gschwandgrabens sowie den Schutz des Baches vor Störungen und Stoffeinträgen aus dem benachbarten Hausgarten.

Nachfolgend wird die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche beschrieben:

Ausgangszustand: Die Fläche liegt im Bereich des Hausgartens (häufig gemähter Rasen), der nährstoffreichen, ruderalisierten Staudenflur sowie des Böschungsbewuchses zum Gschwandgraben. Bei dem für die Grünfläche vorgesehenen Bereich handelt es sich um Flächen, deren Bewuchs durch die menschliche Tätigkeit geprägt ist.



Foto oben: Gartenbereich (aus Richtung Norden fotografiert), in dem entlang des Gschwandgrabens ein Gehölzstreifen anzulegen ist.

#### Durchzuführende Maßnahmen und Zielzustand:

Ziel ist die Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzstreifens aus standortgerechten und heimischen Gehölzen auf der Ostseite des Gschwandgrabens, die zu einer Aufwertung des bislang wenig naturnahen Bewuchses an dem Gewässer führt (vgl. Foto oben und Karte 1: Bestand und Bewertung).

Zu diesem Zweck ist die in Karte 2 und im Bebauungsplan als private Grünfläche mit Pflanzgeboten gekennzeichnete Fläche zu 80 % mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Mindestens 10 % der Gehölze müssen Bäume sein. Mit der Festsetzung der Bepflanzung von 80 % der Fläche soll dem Grundstückbesitzer ein gewisser Gestaltungsspielraum bei der Anlage der Grünfläche in Verbindung mit dem benachbarten Garten gegeben werden. Als heimische und standortgerechte Arten<sup>8</sup> können die folgenden gelten:

#### Bäume:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),

Berg-Ulme (*Ulmus glabra*),

Buche (*Fagus sylvatica*), vorwiegend gewässerfernere, höher gelegene Bereiche

Esche (*Fraxinus excelsior*),

<sup>8</sup> Der Planbereich ist der Einheit der potentiellen natürlichen Vegetation (PNV) „Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch Berg-Ahorn – Eschenwald“ zuzuordnen.

Grau-Erle (*Alnus incana*),  
Traubenkirsche (*Prunus padus*).

Pflanzqualität: autochtones Pflanzgut, verpflanzte Heister, mind. 150 bis 200 cm, Pflanzraster: mind. 2mx 2m,

Sträucher:

Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),  
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*).  
Gemeiner Schneeball (*Virburnum lantana*),  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Rote Heckenkirche (*Lonicera xylosteum*),  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*),

Pflanzqualität: autochtones Pflanzgut, verpflanzte Heister, mind. 100 bis 150 cm, Pflanzraster: mind. 2mx 2m

#### **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, die eine Bebauung nur im Westteil des Flurstückes 49/4 vorsieht, keine grundsätzliche Alternative zu der vorliegenden Planung zu. Der vorhandene Waldbestand auf der Westseite des Bachlaufes soll aufgrund seiner hohen ökologischen Wertigkeit und seiner Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild erhalten werden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Bestand (Garten im Umfeld des vorhandenen und des genehmigten Gebäudes) erhalten bleiben.

#### **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**

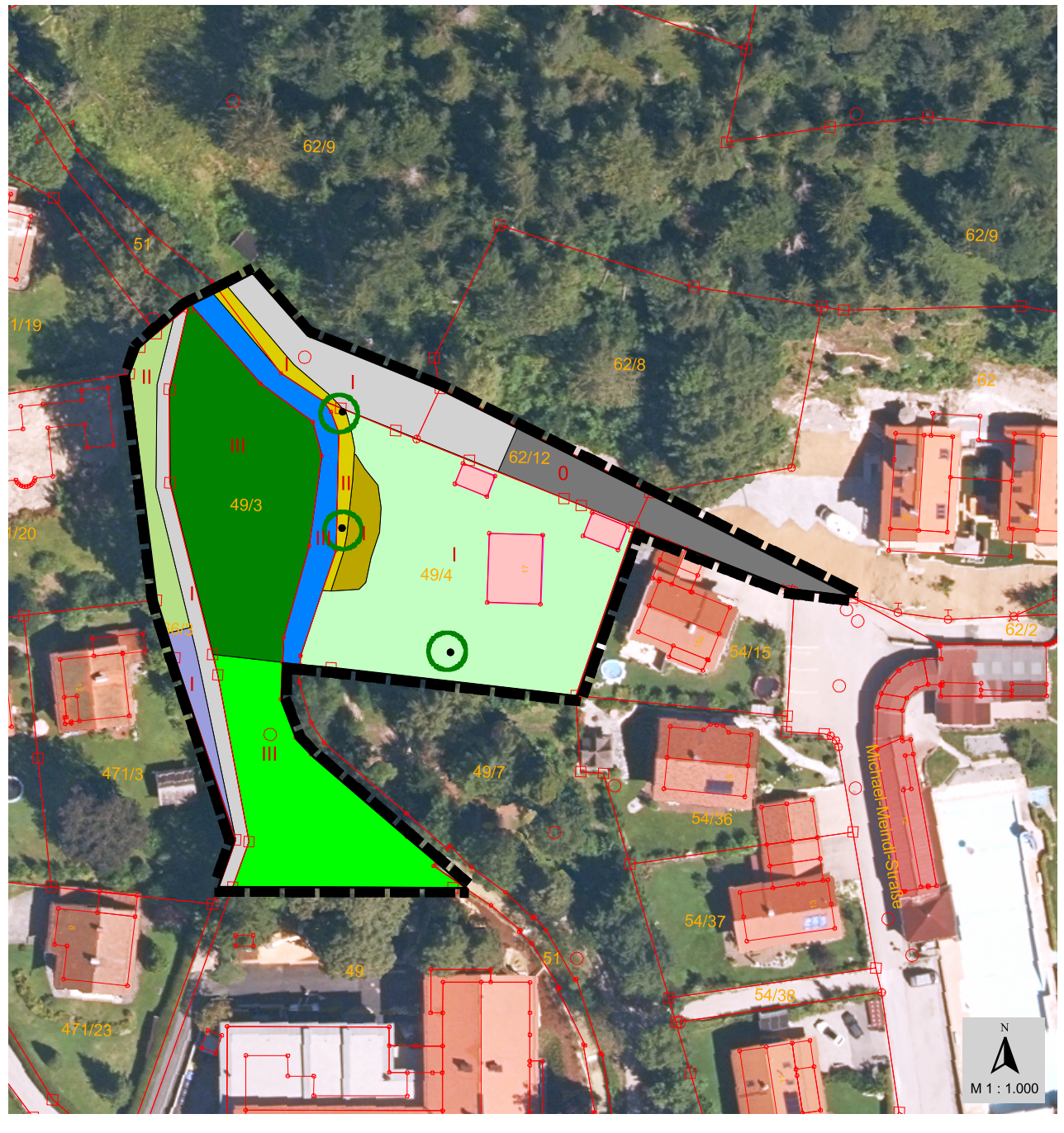
Der Gemeinde Bayrischzell hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14 „Mühlleitenweg“ aufzustellen, um die vorhandene und bereits genehmigte Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern und die ökologisch wertvollen und für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsamen Waldflächen am Gschwandgraben dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis: Als wesentliche Umweltauswirkung ist die Überbauung (Wohnhaus, Garage, weitere Nebenanlagen) von bislang unversiegelten Flächen auf dem Flurstück 49/4, Gemarkung Bayrischzell zu werten. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf derzeit intensiv genutzte Flächen (Rasen-/Gartenflächen im Umfeld des bestehenden Wohnhauses) aus. Gleichzeitig sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Eingrünung bzw. zum Erhalt von Bäumen festgesetzt, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Landschaft gering zu halten.

Das bereits genehmigte, jedoch noch nicht errichtete Wohngebäude auf Fl.Nr. 49/4, Gemarkung Bayrischzell führt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht zu einem Ausgleichserfordernis. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht ermöglicht. Insofern ergibt sich aus der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für den vorliegenden Bebauungsplan kein Ausgleichsbedarf. Dennoch wird, um den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung zu tragen, östlich des Gschwandgrabens eine Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt, die entlang des ökologisch wertvollen Bachlaufes als Pufferstreifen dient, der vor Störungen und Stoffeinträgen abschirmt.
















# Umweltbericht

## Karte 1: Bestand und Bewertung




### 1. Bestand (vgl. Beschreibung im Bericht)

-  Straße (Asphalt)
-  Schotterweg
-  Buchenbestand, parkartig
-  Gehölzbestand, parkartig
-  Böschung mit jungem Gehölzbewuchs
-  Nährstoffreiche Gras- und Staudenflur
-  Böschungsbewuchs (unterschiedliche Naturnähe)
-  Nährstoffreiche ruderalisierte Staudenflur
-  Einfamilienhaus mit Nebenflächen und Garten
-  Gschwandgraben
-  Einzelbaum (Buche)

### 2. Bewertung Natur und Landschaft gemäß Leitfaden

- Kat. 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
-  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  Flurgrenze

## Umweltbericht

### zum Bebauungsplan Nr. 14 "Mühlleitenweg"

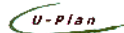
Gemeinde Bayrischzell  
- Bauamt -

Kirchplatz 2  
83735 Bayrischzell  
Tel. 08023 / 9076 - 0  
Fax 08023 / 1034  
www.bayrischzell.de



U-Plan  
Büro für Umweltberatung und  
angewandte Landschaftsplanung GbR

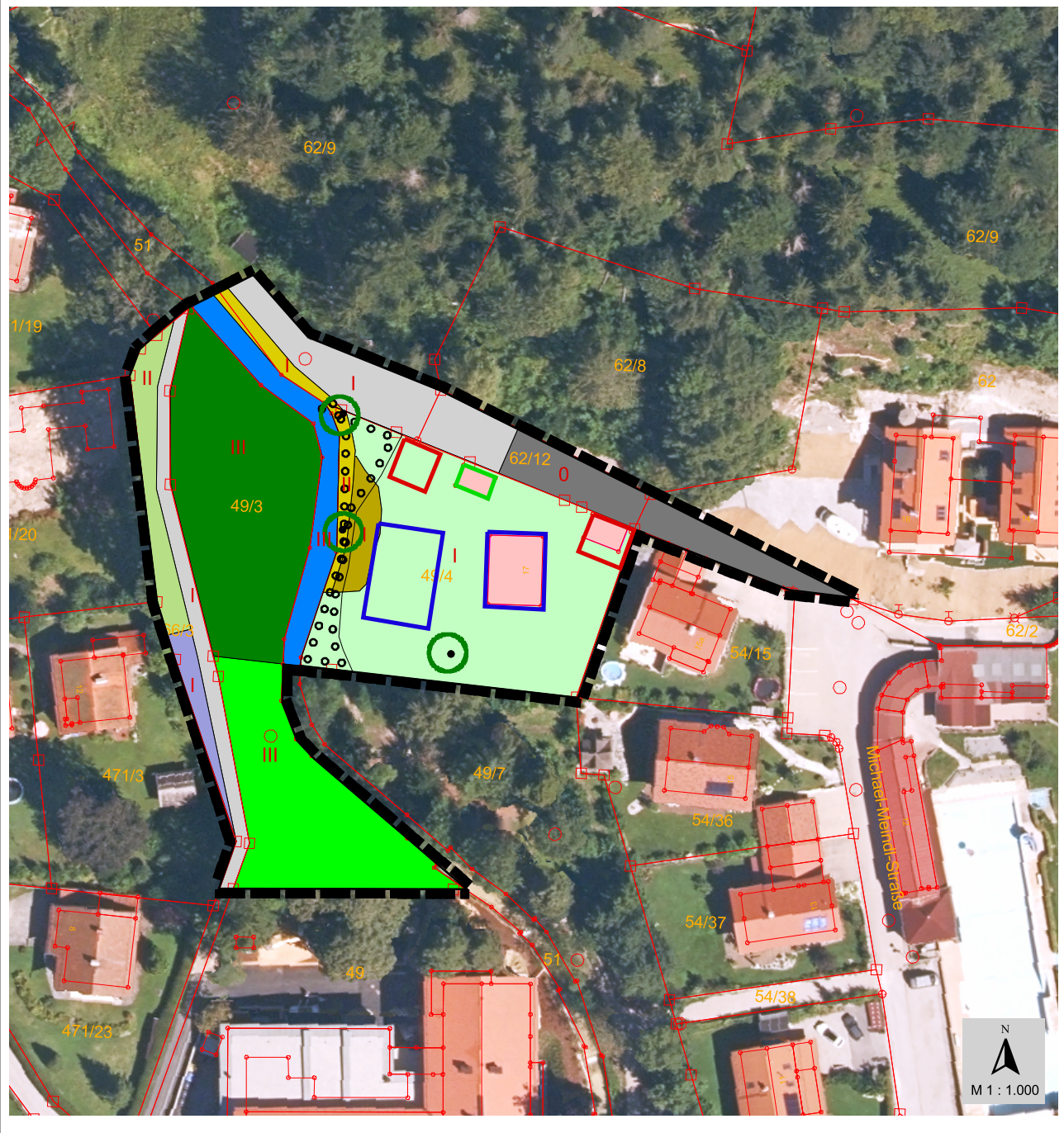
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925541  
Fax 08179 / 925545  
www.buero-u-plan.de



Stand: 25.04.2022






















# Umweltbericht

## Karte 2: Grundzüge der Planung




### 1. Bestand (vgl. Beschreibung im Bericht)

-  Straße (Asphalt)
-  Schotterweg
-  Buchenbestand, parkartig
-  Gehölzbestand, parkartig
-  Böschung mit jungem Gehölzbewuchs
-  Nährstoffreiche Gras- und Staudenflur
-  Böschungsbewuchs (unterschiedliche Naturnähe)
-  Nährstoffreiche ruderalisierte Staudenflur
-  Einfamilienhaus mit Nebenflächen und Garten
-  Gschwandgraben

### 2. Grundzüge der Planung

-  Baugrenze Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Abzureißendes Nebengebäude
-  Baum (3 Buchen) zu erhalten
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 3. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  Flurgrenze

## Umweltbericht

### zum Bebauungsplan Nr. 14 "Mühlleitenweg"

Gemeinde Bayrischzell  
- Bauamt -

Kirchplatz 2  
83735 Bayrischzell  
Tel. 08023 / 9076 - 0  
Fax 08023 / 1034  
www.bayrischzell.de



U-Plan  
Büro für Umweltberatung und  
angewandte Landschaftsplanung GbR

Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925541  
Fax 08179 / 925545  
www.buero-u-plan.de



Stand: 25.04.2022

