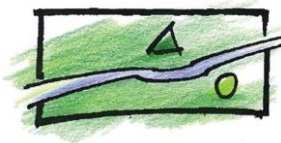


Umweltprüfung

Für die 2. Änderung B- Plan Nr. 5, „Seeberg“
Gemeinde Bayrischzell



Auftragnehmer:



Umwelt und Planung
S. Schwarzman
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Münchnerstr.48
83022 Rosenheim
Tel.: 08031/220 51 84
info@umweltundplanung.de

Bearbeitung:
Dipl. Ing. S. Schwarzmann,

Rosenheim, Januar 2022

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bebauungspläne

Gegenstand der Umweltprüfung ist die 2. Änderung des B- Plan Nr. 5 „Seeberg“ und umfasst die Flurstücke mit der Nummer 164/2, 164/11, 164/12, 164/13 und 164/14. der Gemeinde und Gemarkung Bayrischzell.

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Bayrischzell und wird über die Bundesstraße 307 sowie eine davon abzweigende Anliegerstraße im Norden erschlossen.

Es umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha und untergliedert sich in verschiedene Teilbereiche. Im Nordwesten befinden sich vier nebeneinanderliegende Tennisplätze an die im Süden und Westen ein relativ steiler Hang, der mit Altgrasbeständen bewachsen ist angrenzt. Nordöstlich der Tennisplätze verläuft die Zufahrtsstraße, die das Plangebiet vom Aubach trennt. Im Südosten schließt sich ein Wohnmobil-Stellplatz direkt an die Tennisplätze an, der aus einer vegetationsfreien, geschotterten Fläche besteht. Der südliche Bereich des Plangebietes umfasst einen Wanderparkplatz (ebenfalls geschottert) mit einer Zufahrtsstraße, die über eine Brücke über den Aubach mit der nordwestlich verlaufenden Bundesstraße B307 verbunden ist. Westlich des Parkplatzes befindet sich eine Minigolf-Anlage mit kleinem Holzgebäude, welche mit einzelnen Bäumen überstellt ist. Mittig durch das Planungsgebiets verläuft ein Wanderweg, welcher zum Seeberg führt.

Auf der Fläche der bestehenden Minigolfanlage soll ein Freibad errichtet werden. Die übrigen Flächen des Planungsgebietes bleiben in ihrer Nutzung unverändert.

Deshalb bezieht sich die Umweltprüfung in ihren Aussagen im Wesentlichen auf den Bereich der Minigolfanlage.

Zu Standort, Anlass, Art und Umfang der Planung wird auf die Ausführungen der Begründung verwiesen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayrischzell ist das Planungsgebiet als Sondergebietsfläche dargestellt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen Gesetzen, wie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Immissionsgesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall die fachlichen Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes, in der Form, in der sie im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayrischzell enthalten sind beachtet.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayrischzell zeigt für den Planungsbereich die Darstellung "Sonstige Grünfläche" mit den Nutzungssymbolen „Kinderspielplatz“ und „Sportplatz“
Es sind keine besonderen Zielsetzungen dargestellt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.
Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen.

Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, während der Bauzeit und während des Betriebs.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.
Die Betroffenheit der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter wird nachfolgend dargelegt.

2.1 Schutzgüter

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung:

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen“ (Nr. D67 nach Ssymank in FisNatur) und damit in der alpinen biogeographischen Region. Die Untereinheit (ABSP) ist 025-14 Rotwand.

In der geologischen Karte von Bayern, M 1:25.000 wird die Geologie als "Murablagerung, pleistozän bis holozän" dargestellt.

Die Gesteinsbeschreibung lautet: Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig bis Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig, Holzreste.

Auszug aus der geolog. Karte M 1:25.000



Laut der Begründung zum Grünordnungsplan aus dem Jahr 1992 wurde im Planungsgebiet früher Kies abgebaut. Nach Abschluss der Abbauarbeiten wurde der

Hang mit Verfüllboden des ehemaligen Kiesgrubenbereichs angeschüttet und zusätzlich mit Klärschlamm angedeckt. Beim Verfüllboden ist von einer inhomogenen Zusammensetzung auszugehen. Die Begründung bezieht sich dabei auf das geolog. Gutachten Dr. Meier, Dr. Striebel vom 06.03.1992.

Das Gutachten wurde erstellt, um den Baugrund für die damals östlich der Tennisplätze vorgesehene Tennishalle zu erkunden.

Nach Angaben der Gemeinde ist davon auszugehen, dass die Aussagen bezüglich der Auffüllböden also nur den nordwestlichen Bereich des B- Planes (Wohnmobilstellplatz und Tennisplätze) betreffen.

Der Bereich des geplanten Schwimmbades (Minigolfplatz am Hang) ist im Wesentlichen unverändert. Hier wurde Mitte der 1970er Jahre im Rahmen des Programms Freizeit und Erholung eine sog. Waldkuranlage angelegt mit Erholungsräumen, Ruhebänken, Kinderspielplatz und dem WC-Gebäude. In den 1980er Jahren wurde der Minigolfplatz aus der Ortsmitte auf die jetzige Fläche verlegt. Große Geländeänderungen in diesem Bereich sind nicht bekannt. Die untere Ebene mit Parkplatz, Eisstockplatz und Festplatz ist älter, mindestens aus den 1960er Jahren.

Grundwasser:

Im Bereich Minigolfplatz ist aufgrund der Höhenlage kein hoher Grundwasserstand zu erwarten. Beim Bau des Musikheims unmittelbar südlich der Fläche im Jahr 2001 gab es beim Kelleraushub keine Anzeichen für einen hohen Grundwasserstand. Auch das genannte geolog. Gutachten aus dem Jahr 1998 weist darauf hin, dass in den aufgeschlossenen Bodenschichten (im Bereich der Wohnmobilstellplätze und im westlich daran anschließenden Hangbereich) kein Grundwasser angetroffen wurde.

Wasserdurchlässigkeit:

Aussagen zur Wasserdurchlässigkeit der Böden gibt es nicht. Aufgrund von Erfahrungswerten bei der umliegenden Bebauung ist von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen.

Bodenfunktionen:

Der Boden im Planungsgebiet ist bis auf die kleineren Einbauten für die Minigolfanlage bisher unversiegelt und kann deshalb seine Bodenfunktionen wie

- Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser
- Puffer, Filter für Schadstoffe
- Lebensraum für Bodenlebewesen
- Standort für Vegetation
- Ertragsgrundlage für landwirtschaftliche Nutzung

etc. gut erfüllen.

Das Schutzgut Boden ist in die Kategorie II einzuordnen. *

* Kategorie- Einteilung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003)

Baubedingte Auswirkungen:

Durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greift das Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet.

Für den Bau des Schwimmbeckens sind Bodenabgrabungen sowie teilweise Bodenaustauschmaßnahmen nötig.

Zu den o.g. Beeinträchtigungen können während der Bauphase auch später unversiegelte Flächen als Arbeitsstreifen, sowie als Flächen für Boden- und Materiallagerungen in Anspruch genommen werden, d.h. durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten. Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Nutzung des Geländes als Schwimmbadfläche entstehen voraussichtlich keine weiteren betriebsbedingten Belastungen.

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen (s.u.), wie die Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß können die Auswirkungen leicht reduzieren.

Ergebnis:

Aufgrund der Bodenabgrabungen und Bodenaustauschmaßnahmen im Planungsgebiet sowie aufgrund der entstehenden Versiegelungen sind hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Beschreibung und Bewertung:

Die Fläche des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 2,6 ha wird bereits als Sportplatz sowie als Stellfläche für Wohnmobile sowie als Parkplatzfläche genutzt. Diese Nutzung bleibt erhalten.

Auch der für das Schwimmbad neu zu überplanende Bereich im Süden ist bereits durch eine Minigolfanlage in Nutzung. Dieser Bereich, der bisher nur teilweise versiegelt ist wird durch das Schwimmbad sowie durch Nebenanlagen überbaut. Der reine Eingriffsbereich beträgt ca. 4.055 m².

Der zu überplanende Freiraum hat aufgrund seiner Größe insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die von der Bebauungsplanung betroffene Fläche liegen außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete, regionaler Grünzüge und Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes.

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Obersten Leitzachtales und seiner Umgebung bei Bayerischzell“ (Nr. LSG-00064.01). Andere Schutzgebiete oder Flächen der Biotopkartierung sind von der Planung nicht direkt betroffen. Südwestlich an das Plangebiet angrenzend liegt das FFH und Vogelschutzgebiet „Mangfallgebirge“ (Nr. 8336-371 bzw. 8336-471), ein großflächiger Gebirgsstock mit Voralpencharakter.

Die Erschließung erfolgt flächensparend über die die Bundesstraße 307 sowie eine davon abzweigende Anliegerstraße im Norden.

Grund und Boden werden möglichst sparsam in Anspruch genommen.

Der Bebauungsplan löst eine naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis aus (siehe Kap. 4.2).

Die Größe des Ausgleichsflächenbedarfs beträgt ca. 4.055 m².

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

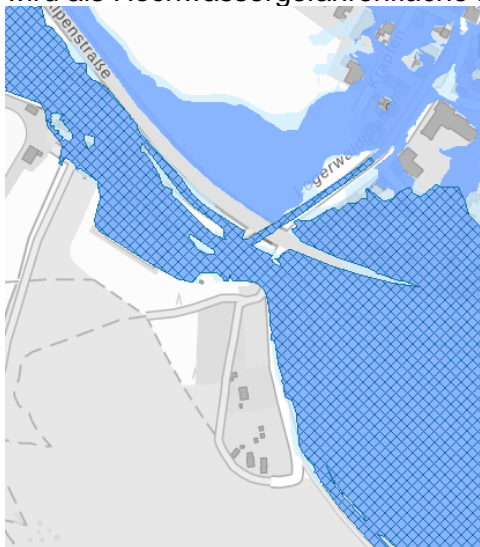
Grundwasser:

Im Bereich Minigolfplatz ist aufgrund der Höhenlage kein hoher Grundwasserstand zu erwarten. Beim Bau des Musikheims unmittelbar südlich der Fläche im Jahr 2001 gab es beim Kelleraushub keine Anzeichen für einen hohen Grundwasserstand.

Auch das geolog. Gutachten aus dem Jahr 1998 weist darauf hin, dass in den aufgeschlossenen Bodenschichten (im Bereich der Wohnmobilstellplätze und im westlich daran anschließenden Hangbereich) kein Grundwasser angetroffen wurde.

Hochwasser:

Der nördliche Teil des B- Planes mit den Tennisplätzen und dem Wohnmobil-Stellplatz befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Leitzach und wird als Hochwassergefahrenfläche HQ100 und HQ extrem eingestuft.



Das Schutzgut Wasser wird in die Kategorie I eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen:

Eine Gefährdung des Grundwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) ist grundsätzlich als gering anzusehen, da von einem niedrigen Grundwasserstand auszugehen ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die spätere Nutzung des Gebietes als Standort für ein Schwimmbad mit Nebengebäuden und sonstigen Erschließungsflächen wird die Versiegelung des Bodens deutlich erhöht.

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Versickerung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung auf dem Baugrundstück kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

Aufgrund von Erfahrungswerten bei der umliegenden Bebauung ist davon auszugehen, dass die Böden im Plangebietes eine ausreichende Sickerfähigkeit aufweisen.

Für die Versickerung des Oberflächenwassers ist vorrangig eine Muldenversickerung anzustreben, wenn dies nicht möglich erscheint muss eine Versickerung über Rigolen erfolgen.

Ergebnis:

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Es ist auszuschließen, dass durch die Baumaßnahme in das Grundwasser eingegriffen wird.

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wie der Versickerung der Oberflächenentwässerung und der Dachabwässer wird sich die Grundwasserneubildung nicht wesentlich negativ verändern.

Betriebsbedingte negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Wasser ist daher mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung und Bewertung:

Die klimatischen Faktoren wie Niederschlag, Temperatur, Wind, Nebel, Dauer der Vegetationsperiode usw. werden durch die Lage im Alpenvorland sowie dem Relief- und Höhenunterschied entscheidend bestimmt.

Temperatur: Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 7° C.

Niederschlag: Die jährliche Niederschlagsmenge im Voralpengebiet schwankt zwischen 1.000 - 1.500 mm. In Bayrischzell liegt sie bei 1.634 mm.

Windverhältnisse: Die allgemeine Windrichtung in Bayern ist Südwest. Durch die jeweilige Geländesituation kann diese allerdings erheblich modifiziert werden. Die großen Reliefunterschiede lassen darüber hinaus auch lokale Zirkulationssysteme mit Berg- und Talwinden entstehen.

Bedingt durch die Talsituation in Bayrischzell liegt das Planungsgebiet im Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet am Aubach. Die betroffene Fläche hat eine gewisse Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Generell überwiegen in ländlich geprägten Gebieten die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete (Wald-, Acker- und Grünlandflächen) gegenüber den Frischluftverbrauchsgebieten. So auch hier, wo das Schwimmbad in einer Grünlandfläche und am Rande größerer Waldflächen zu liegen kommt. Daher sind Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs ausreichend vorhanden.

Das Schutzgut Klima wird in die Kategorie I eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch das Vorhaben kann es während der Bauphase zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung der Anlieger kommen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Zunahme der Bebauung und der versiegelten Flächen wird sich die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet geringfügig verschlechtern (Effekt der thermischen Aufheizung). Kaltluftentstehungs- und/oder Abflussgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Die klimatischen Funktionen von Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit deren Vegetationsbestand. Bei Verlust der Vegetation gehen die kleinklimatischen Wirkungen weitgehend verloren. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.

Ergebnis:

Es sind für das Schutzgut Klima / Luft Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Bayrischzell und wird über die Bundesstraße 307 sowie eine davon abzweigende Anliegerstraße im Norden erschlossen. Es hat eine Fläche von ca. 2,6 ha und umfasst verschiedene Teilbereiche. Im Nordwesten befinden sich vier nebeneinanderliegende Tennisplätze, an die im Süden und Westen ein relativ steiler Hang mit Altgrasbeständen, Heidekraut (*Erica spec.*) und vereinzelt jungen Fichten (*Picea abies*) angrenzt. Nordöstlich der Tennisplätze verläuft die Zufahrtsstraße, die das Plangebiet vom Aubach trennt. Der zwischen Zufahrtsstraße und Aubach verlaufende Gehölzsaum umfasst u. a. auch einige ältere Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) und eine Esche (*Fraxinus excelsior*) mit Stammdurchmessern von bis zu 60 cm. Im Südosten schließt sich ein Wohnmobil-Stellplatz direkt an die Tennisplätze an, der aus einer vegetationsfreien, geschotterten Fläche besteht. Der südliche

Bereich des Plangebietes umfasst einen Wanderparkplatz (ebenfalls geschottert) mit einer Zufahrtsstraße, die über eine Brücke über den Aubach mit der nordwestlich verlaufenden Bundesstraße B307 verbunden ist.

Dieser oben beschriebene Teilbereich des B- Planes ist durch die B- Plan-Änderung nicht betroffen.

Westlich des Parkplatzes befindet sich eine am nach Osten geneigten Hang liegende Minigolf-Anlage mit einem kleinem Holzgebäude. Die Bahnen der Anlage liegen in einer Wiesenfläche, welche mit einzelnen Bäumen, z. B. Rotbuche, Berg-Ahorn und Fichte mit Stammdurchmessern von bis zu 30 cm überstanden ist. Die Minigolf-Anlage geht im Westen in eine ebenfalls von Einzelbäumen bestandene extensiv genutzte Mähwiese über. Diese Wiese ist sehr mager und artenreich. Der gesamte floristische Artbestand wurde in einer Vegetationskartierung erfasst und wird nachfolgend beschrieben.

Bei der Bestandskartierung zeigte sich, dass es sich auf dem Großteil der Untersuchungsfläche um ein artenreiches Extensivgrünland handelt.

Es finden sich zahlreiche wiesentypische Krautarten (vgl. auch Krautartenliste BayLfU Bestimmungsschlüssel für Flächen nach §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG):

Bupthalmum salicifolium, Carum carvi, Centaurea jacea, Lotus corniculatus, Phyteuma orbiculare, Sanguisorba minor, Leucanthemum vulgare agg., Briza media, Scabiosa columbaria, Pimpinella major, Tragopogon orientalis, Silene vulgaris, Carex flacca, Anthoxanthum odoratum und Primula elatior.

Hinzu kommen Dactylorhiza fuchsii, Sesleria caerulea, Thymus polytrichus, Carduus defloratus, Carex montana, Hippocrepis comosa und Listera ovata.

Bemerkenswert ist aber vor allem das individuenreiche Vorkommen von Cephalanthera longifolia, wo nahezu über die ganze Fläche verteilt zwischen 35 und 40 Individuen erfasst werden konnten.

Zwischen Parkplatz und Minigolf-Anlage verläuft ein Gehölzstreifen, bestehend u. a. aus Berg-Ahorn mit Stammdurchmessern bis 40 cm und Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*), der zu beiden Seiten von einem Forstweg eingefasst wird.

Sowohl der Minigolfplatz als auch der oben beschriebene Gehölzstreifen ist durch die Änderungsplanung betroffen.

Nordöstlich des Plangebietes beginnt das Siedlungsgebiet von Bayrischzell, im Westen geht das Plangebiet in einen mittelalten Berg-Mischwald über.

Plangebiet, rot umrandet. (Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, bearbeitet)



Das Plangebiet liegt im Naturraum „Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen“ (Nr. D67 nach Ssymank in FisNatur) und damit in der alpinen biogeographischen Region. Es befindet sich im Bereich des TK-Blattes 8338 Bayerischzell und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Obersten Leitzachtales und seiner Umgebung bei Bayerischzell“ (Nr. LSG-00064.01).

Andere Schutzgebiete oder Flächen der Biotopkartierung sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend liegt das FFH und Vogelschutzgebiet „Mangfallgebirge“ (Nr. 8336-371 bzw. 8336-471), ein großflächiger Gebirgsstock mit Voralpencharakter.

Ca. 200 m südwestlich des Plangebietes beginnt die biotopkartierte Fläche „Erosionszone und Schuttrinnen südlich Bayerischzell“ (Nr. A8338-0037), eine am Nordhang des Seeberges gelegene ausgedehnte Erosionszone, die in den unteren Hanglagen von geschlossenen Wäldern mit intensiven Fichtendickungen sowie laubholzreichen naturnahen Beständen umgeben ist.

Südlich daran schließt sich der „Seeberg Nordhang“ (Nr. A8337-0115) an, ein isolierter Bergstock mit Rostseggenrasen, Krummholz und Bergmischwaldanteilen.

Luftbildausschnitt Planungsgebiet mit Schutzgebieten (ohne Maßstab):

Das LSG ist grün schraffiert dargestellt. Dunkelrosa mit roter Umgrenzung ist das FFH-Gebiet und hellblau das Vogelschutzgebiet dargestellt.

Die helle rosa Fläche mit schwarzer Umgrenzung stellt die biotopkartierte Fläche Nr. A8338-0037 dar.

Das Eingriffsgebiet ist mit einem Symbol (Kreis mit Stern) bezeichnet.



Quelle: FINWEB, LFU Bayern

Fotos Bestandsaufnahme:

Blick auf die Minigolfanlage von Westen im März 2021



Blick von Norden



Zu rodender Gehölzbestand auf dem Hang zwischen Fahrweg und Parkplatz



Artenreiche Wiese Blick von Osten im Juli 2021



Aussagen zu vorhandenen Tierarten im Planungsgebiet wurden durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP durch das Büro Umwelt und Planung, Bearbeitung J.Steil erhoben.

Gegenstand des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung war die Gesamtbetrachtung des B- Plan Gebietes Nr.5.

Es wurde abgeschätzt, ob durch die geplante Maßnahme mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europäischen Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist.1

Die spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung wird als Gutachten den Unterlagen zum B- Plan beigefügt.

Zusammenfassung:

Ergebnis Fledermäuse:

Im Plangebiet finden sich potenzielle Gebäudequartiere für Fledermäuse am Kiosk der Minigolfanlage. Es wurde jedoch bei keiner Begehung Kot gefunden. Am Gebäude ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes kein Eingriff vorgesehen. Die Brücke über den Aubach weist dagegen kein Fledermausquartierpotential auf. An den Bäumen gab es keine für Fledermäuse geeigneten Höhlen- oder Spaltenquartiere. Da aktuell keine Eingriffe in Gebäude vorgesehen sind, sind Bestandserhebungen zu Fledermäusen nicht erforderlich.

V-1: Sollten in den kommenden Jahren Gebäude abgebrochen oder saniert werden, sollte vor dem Eingriff eine Untersuchung der betroffenen Gebäude durchgeführt werden.

Ergebnis Vögel:

Die lockeren Gehölzbestände im Plangebiet sowie daran angrenzend könnten freibrütenden Arten wie Baumpieper, Stieglitz, Zitronenzeisig, Kolkrabe, Berglaubsänger, Waldlaubsänger oder Erlenzeisig als günstiges Bruthabitat dienen. Das einzige im Plangebiet vorhandene Gebäude (Kiosk an der Minigolfanlage) dagegen eignet sich aufgrund seiner Größe nicht für gebäudebrütende Vogelarten. Es gab keine Hinweise auf ein Vorkommen von Haus- oder Feldsperling. Mauersegler, Dohlen oder Turm- und Wanderfalken dagegen benötigen in der Regel höhere Gebäude, um ihre Nester anzulegen. Für höhlenbrütende Arten wie den Waldkauz oder Spechte fehlen als Nistplatz geeignete Baumhöhlen. Eine Brutvogelkartierung wird nicht für erforderlich gehalten, da keine großflächigen Eingriffe in Gehölzbestände stattfinden und die ökologische Funktion möglicher

*betroffener Fortpflanzungsstätten freibrütender Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin aufrechterhalten werden kann.
V-2: Gehölzfällungen und -rodungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeit (d. h. zwischen 01. Oktober und 29. Februar) durchzuführen.*

Ergebnis Reptilien:

Die Strukturen entlang der geschotterten Flächen von Parkplatz und Wohnmobil-Stellplatz sowie auf der locker mit Bäumen bestandenen Wiese im westlichen Bereich des Plangebietes bieten Reptilien potentielle Lebensbedingungen. Daher wurde zwischen April und September 2021 eine Reptilienkartierung durchgeführt.

Vorgehen und Ergebnisse der Reptilienkartierung:

Potentielle Habitate wurden an drei Terminen während der Fortpflanzungszeit bei geeigneter Witterung langsam abgesprochen. Eine weitere Begehung zur Erfassung von Jungtieren wurde im August durchgeführt.

Auf dem artenreichen Grünland westlich der Minigolfanlage wurden am 28.05.2021 und 01.06.2021 jeweils zwei Individuen der Zauneidechse nachgewiesen. Da sie schnell flüchteten war eine Bestimmung von Alter und Geschlecht nicht möglich. Am 20.08.2021 wurden eine weibliche Waldeidechse sowie ein Schlüpfling gefunden. Da der Schlüpfling schnell flüchtete, gelang keine eindeutige Bestimmung nach Art und Geschlecht.

Andere Arten wie Schlingnatter oder Mauereidechse wurden nicht nachgewiesen.

Sonstige prüfungsrelevante Arten:

Prüfungsrelevante Amphibien-, Schmetterlings- und Käferarten können im Plangebiet aufgrund der Vegetations- und Habitatstruktur ausgeschlossen werden.

Daher wird im Hinblick auf diese Artengruppen nicht von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgegangen.

Geeignete Standortbedingungen für prüfungsrelevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht gegeben. Die dort zahlreich vorkommenden seltenen (jedoch nicht im Sinne der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung relevanten) Pflanzenarten (s. floristische Kartierung) sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote in Bezug auf die im Plangebiet nachgewiesene Zaun- und Waldeidechse nicht ausgeschlossen werden können.

In einem Artenschutzfachbeitrag ist darzustellen, wie und ob Verstöße durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen vermieden werden können und ob ggf. eine Ausnahmegenehmigung von Seiten der Höheren Naturschutzbehörde erforderlich ist.

In Bezug auf Fledermäuse wird empfohlen, bei Eingriffen in Gebäude (z.B. Abbruch oder Sanierung) diese Vorab auf eine potentielle Besiedelung durch Fledermäuse untersuchen zu lassen. Erst nach Abschluss entsprechender Untersuchungen ist abzusehen, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG durch das Vorhaben zu erwarten sind, bzw. ob und wie sie vermieden werden können.

Im Folgenden wurde ein Artenschutzfachbeitrag Zauneidechse erstellt. Das Gutachten wird den Unterlagen zum B- Plan beigefügt.

Artenschutzfachbeitrag Zauneidechse:

Um Vorkommen von Reptilien zu erfassen, wurden potentiell geeignete Habitatstrukturen im Plangebiet (z. B. Saumstrukturen, Wegränder oder Ruderalflächen) an vier Terminen zwischen Mai und August 2021 (siehe Tab. 1) langsam abgesprochen und nach Reptilien abgesucht.

Auf dem artenreichen Grünland westlich der Minigolfanlage (siehe Abbildung 1) wurden am 28.05.2021 und 01.06.2021 jeweils zwei Individuen der Zauneidechse

nachgewiesen. Da sie schnell flüchteten war eine Bestimmung von Altersklasse und Geschlecht nicht möglich. Am 20.08.2021 wurden eine weibliche Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) sowie ein Schlüpfling gefunden. Da der Schlüpfling schnell flüchtete, gelang keine eindeutige Bestimmung nach Art und Geschlecht.

Andere Reptilienarten wie Schlingnatter (*Coronella austriaca*) oder Mauereidechse (*Podarcis muralis*) wurden nicht nachgewiesen.

Ergebnis: Die aktuell als Minigolfanlage genutzte Fläche weist für Eidechsen eher ungünstige Bedingungen auf: die Wiesenflächen zwischen den Bahnen sind kurzrasig, es gibt keine Deckung bzw. Versteckmöglichkeiten durch Sträucher oder sonstige höhere Vegetation und durch den Betrieb der Anlage ist die Störungsintensität relativ hoch. Im Gegensatz dazu stellt das westlich daran anschließende artenreiche Grünland mit seinen gut geeigneten Sonnen- und Versteckplätzen und dem hohen Insektenangebot einen wertvollen Lebensraum für Eidechsen dar. Da ein Großteil dieses Grünlandes erhalten bleibt, ist die durch die Planung beanspruchte Habitatfläche eher randlich betroffen.

Im Gutachten werden Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF- Maßnahmen) aufgeführt, welche unter Punkt 4.1 aufgelistet sind.

Die Vermeidungsmaßnahmen und CEF- Maßnahmen werden in die Festsetzungen des B- Planes aufgenommen.

Das Schutzgut Pflanzen / Tiere wird in die Kategorie II bis III eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen:

Bei einer Vorbesichtigung der Fläche für den Schwimmbadbau mit Gemeindevertretern und der Unteren Naturschutzbehörde am 22.07.2021 wurde die Eingriffsfläche vor Ort verringert.

Ein großer Teil der wertvollen Vegetationsbereiche im Westen wurden ausgegrenzt. Auch die meisten Nachweisstellen von Zauneidechsen liegen zum größten Teil außerhalb des verkleinerten Eingriffsgebietes.

Ein Großteil der Bäume auf der Geländekante zum Parkplatz sowie einzelne Bäume auf der Minigolfanlage müssen für den Bau des Schwimmbades und seiner Nebenanlagen gerodet werden (vornehmlich junge Rot- Buchen, Fichte und Bergahorn).

Ein Teil der nach §30 BNatschG sowie Art. 23 BayNatschG geschützten Wiesenfläche auf dem Mittelteil der Minigolfanlage wird überbaut bzw. wird als Liegewiese umgenutzt.

Das bestehende Gebäude der Minigolfanlage wird erhalten, das heißt es erfolgt keine Beeinträchtigung dort ev. vorhandener Federmausquartiere.

Durch das Vorhaben kann es während der Bauphase zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung der an das Baugebiet angrenzenden Gehölze kommen.

Die rote Linie zeigt die Abgrenzung des Eingriffsgebietes nach Westen. Die gelbe Umrandung zeigt den Rodungsbereich



Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Negative Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt des Planungsgebietes sind durch die Anlage an sich sowie durch die Nutzung als Fläche für Sportanlagen nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind für das Schutzgut Pflanzen / Tiere Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit zu erwarten.

Durch die vor Ort erfolgte Verringerung des Eingriffsbereiches und durch die Festsetzung einer Schutzzone auf dem für Pflanzen – und Tierarten wertvollen Grundstücksbereich im Westen kann eine deutliche Eingriffsminimierung erreicht werden.

Im Endergebnis kann deshalb von einer mittleren Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut ausgegangen werden.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Siedlungsgebietes von Bayerischzell an dessen südwestlichen Ortsrand.

Es liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Obersten Leitzachtales und seiner Umgebung bei Bayerischzell“ (Nr. LSG-00064.01).

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist bereits seit vielen Jahren als Sport- und Freizeitanlage genutzt. Der Bereich, welcher für das zukünftige Schwimmbad genutzt wird, ist momentan von einer Minigolfanlage bestanden.

Hier wurde Mitte der 1970er Jahre im Rahmen des Programms Freizeit und Erholung eine sog. Waldkuranlage angelegt mit Erholungsräumen, Ruhebänken, Kinderspielfeld und dem WC-Gebäude.

Foto Freizeitanlage aus den 70 er Jahren



In den 1980er Jahren wurde der Minigolfplatz aus der Ortsmitte auf die jetzige Fläche verlegt.

Der östliche Teil der Fläche wird als Parkplatz genutzt, südlich an den Parkplatz schließt eine Stockschützenbahn an.

Der Minigolfplatz liegt an einem nach Osten geneigten Hang, der zum Parkplatz und zum nördlich verlaufenden Wanderweg durch Baumreihen abgegrenzt wird.

Die Fläche ist durch eine extensive Wiese bestanden und durch einzelne Bäume und Baumgruppen sowie durch 3 schmale Fahrwege aus Kies gegliedert.

Der am meisten genutzte Fahrweg verläuft im unteren Bereich des Minigolfplatzes zwischen der Baumreihe, welche am Hang um Parkplatz liegt und den untersten Spielfeldern der Minigolfanlage. Der zweite Feldweg verläuft oberhalb der Spielfelder. Oberhalb dieses Weges wird die Wiese deutlich weniger oft gemäht und ist mit reich blühenden seltenen Wiesenarten bestanden.

Noch weiter im Westen geht der Wiesenbereich in einen offenen Waldbereich über. Hier verläuft zwischen Wiese und Waldrand ein dritter, eher selten benutzter Feldweg.

Durch den Wald im Westen und Südwesten sowie durch die Baumreihen im Norden und Osten ist der Hangbereich mit der Minigolfanlage gut in das Landschaftsbild eingebunden.

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird in die Kategorie II (Minigolfanlage) bis III (Westteil mit extensivem Wiesenhang und Baumgruppen in Waldrandlage) eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc.

Die bestehende Eingrünung an der Hangkante zwischen Parkplatz und Minigolfanlage sowie einzelne Bäume auf der Minigolfanlage müssen für den Bau des Schwimmbades und seiner Nebenanlagen entfernt werden.

Die extensive blütenreiche Wiesenfläche auf dem Mittelteil der Minigolfanlage wird überbaut bzw. wird als Liegewiese umgenutzt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Neubebauung des Geländes mit einem Schwimmbad mit Rutsche und Kinderbecken sowie mit den dafür notwendigen Nebengebäuden und großen Erschließungsflächen sind mittlere Auswirkungen auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wie der Pflanzung von Einzelbäumen in den Stellplatzflächen und der Bepflanzung des Hangbereiches zum Parkplatz im Osten sowie der Schaffung einer Schutzzone mit dem Erhalt der dortigen Vegetation im Westen können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft sind durch die vorgesehene Baumaßnahme Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut minimiert werden.

Schutzgut Mensch

Lärm:

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Siedlungsgebietes von Bayrischzell am Osthang des Seeberges und wird über die Bundesstraße 307 sowie eine davon abzweigende Anliegerstraße im Norden erschlossen.

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist bereits seit vielen Jahren als Sport- und Freizeitanlage genutzt. Östlich des B- Planes liegen 2 Wohngebäude, ansonsten ist der gesamte Planungsbereich und dessen Umgebung durch Sportanlagen und Freizeitnutzungen gekennzeichnet.

Für die Anwohner ist somit eine gewisse Vorbelastung durch Freizeitlärm gegeben.

Baubedingte Auswirkungen

Für das Wohnumfeld der in der Nähe des Bauvorhabens wohnenden und arbeitenden Menschen ergeben sich gewisse Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen vor allem während der Bauzeit.

Anlage und betriebsbedingte Auswirkungen:

Eine Zunahme von Lärm kann durch die im Sommer vermehrte Nutzung des Geländes als Freibad nicht ausgeschlossen werden.

Erschütterungen:

Es liegen keine Untersuchungen über Erschütterungen im Planungsgebiet vor.

Elektromagnetische Felder:

Es liegen keine Untersuchungen über elektromagnetische Felder im Planungsraum vor.

Erholung:

Der Parkplatz östlich der Minigolfanlage wird als Wanderparkplatz genutzt. Der Wanderweg auf den Seeberg verläuft mittig durch das Planungsgebiet.

Die Erholungseignung des bisher schon als Sport- und Freizeitgelände genutztes Planungsgebietes wird durch den Bau und Betrieb des Schwimmbades zunehmen. Die weitere Nutzung der bestehenden freizeit- und Sporteinrichtungen bleibt gegeben.

Natürliche und künstliche Beleuchtung:

Im Bereich des Schwimmbades ist nur mit geringen zusätzlichen Lichtimmissionen zu rechnen, da kein Nachtbetrieb stattfindet und eine Beleuchtung deshalb nicht erforderlich ist.

Zusammenfassung der Auswirkungen:

Ergebnis:

Baubedingt wird es vorübergehend zu einer Beeinträchtigung der in der Nähe des Bauvorhabens wohnenden und arbeitenden Menschen kommen (Baustellenlärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen).

Auch betriebsbedingt ist mit einer Zunahme von Lärmimmissionen in den Sommermonaten zu rechnen.

Durch den Bau des geplanten Schwimmbades wird das bestehende Wegesystem erhalten.

Für die Erholungsnutzung wird sich eine positive Veränderung zum gegenwärtigen Zustand ergeben.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die vorgesehene Baumaßnahme Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Hinblick auf geplante Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des geplanten Bauprojektes.

Von den Pflanzungen profitieren sowohl die Schutzgüter Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild.

Andere über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Mit negativen Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, ist daher nicht zu rechnen.

2.2 Weitere Umweltauswirkungen

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen:

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl vorhabenexterne Ereignisse berücksichtigt als auch Ereignisse die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können. Nach dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern liegt der nördliche Teil des B- Planes mit den Tennisplätzen und dem Wohnmobil- Stellplatz im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Leitzach und wird als Hochwassergefahrenfläche HQ100 und HQ extrem eingestuft. Bayrischzell gehört zur Erdbebenzone 0 sowie zur Untergrundklasse S. Für den Bereich des geplanten Schwimmbades (jetziger Minigolfplatz) wurden somit keine Risiken festgestellt.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen:

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe:

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik errichtet, wobei regenerative Baustoffe bestmöglich eingesetzt werden sollen.

Holz als Baustoff????

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Ressourcen:

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik errichtet.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung fehlen noch konkrete Angaben über die Art der Energieversorgung.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Projektes bliebe das Gelände weiterhin als Minigolfanlage bestehen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden, Pflanzen- und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild würden entfallen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB
- Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in den zukünftigen Grünflächen, soweit möglich
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen). PKW - Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Das anfallende Oberflächenwasser muss auf der Fläche versickert werden.
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen). PKW - Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

- Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Baugebiet kann entstehende Stäube binden und der Aufheizung der versiegelten Flächen entgegenwirken (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere

- Abgrenzung des wertvollen Vegetationsbestandes im Westen durch Auszäunung. Ausweisung als Gebiet für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
- Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes an den Randflächen des Eingriffsbereiches soweit möglich
- Für die Rodung von Gehölzen muss die Schutzzeit vom 1. März – 30. September, nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG eingehalten werden
- Für die vorhandenen Bäume sind entsprechende Richtlinien und DIN-Normen (DIN 18920 und RAS-LG 4) zum Wurzelschutz während der Bauzeit einzuhalten.

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Eingriffsgebiet (Eingrünung des Hangbereiches zwischen Parkplatz und Schwimmbad sowie Eingrünung der Wohnmobil-Stellplatzflächen).
- Insektenfreundliche Gestaltung der Beleuchtung durch Verwenden von NAV Lampen (warmes Licht) oder von LED- Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin. Verwendung geschlossener Gehäuse.
- Fledermäuse. Sollten in den kommenden Jahren Gebäude abgebrochen oder saniert werden, sollte vor dem Eingriff eine Untersuchung der betroffenen Gebäude durchgeführt werden.
- V1 Maßnahme für die Zauneidechse
Um Verstöße gegen das Tötungsverbot zu vermeiden, sind die Eidechsen vor Beginn der Baufeldräumung aus dem Baustellenbereich zu vergrämen. Dafür wird der Baustellenbereich durch Verringerung des Struktureichtums schrittweise als Lebensraum entwertet, indem Totholz, Steine und Gehölze (diese werden zwischen 1. Oktober und 28. Februar „auf den Stock gesetzt“) entfernt werden und die Wiesenfläche gemäht wird. Die Vergrämung ist bevorzugt im Zeitraum Mitte/Ende März bis Ende April (nach Ende der Winterschlafzeit, vor der Eiablage) durchzuführen.
- V2 Maßnahme für die Zauneidechse
Nach erfolgter Vergrämung ist der Baustellenbereich so einzuzäunen (Reptilienschutzzaun: glatte Folie, 50 cm hoch), dass bis zum Baubeginn eine Rückwanderung von Eidechsen in den Baubereich verhindert wird. Von der Baustellenseite her soll der Zaun für Eidechsen übersteigbar sein, damit sie den Baustellenbereich gegebenenfalls verlassen können (z. B. durch Schrägstellung des Zaunes, Bretter oder Aufschüttung von kleinen, kegelförmigen Erdwällen alle paar Meter).
- V3 Maßnahme für die Zauneidechse
Die Fläche westlich der zukünftigen Liegewiese ist ein wertvoller Lebensraum für Eidechsen und als Schutzfläche vorgesehen. Durch Abzäunung ist sicherzustellen, dass diese Fläche nicht durch Bauarbeiten (z. B. Lagerung von Baumaterial) beeinträchtigt werden kann.
- V4 Maßnahme für die Zauneidechse
Die genannten Maßnahmen sowie die fachgerechte Durchführung der CEF-Maßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Unter anderem ist sicher zu stellen, dass keine Eidechsen in den Baustellenbereich rückwandern können (regelmäßige Zaunkontrollen) und die westlich angrenzende Schutzfläche nicht beeinträchtigt wird.
- CEF 1 Maßnahme für die Zauneidechse
Zum Schutz der vorhandenen wertvollen Pflanzenbestände und als vorgezogene Schutzmaßnahme für die Zauneidechse sind auf der dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Anlegen von Totholzhaufen oder Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen
 - Mahd der Fläche 2 mal jährlich. Frühester Mahdzeitpunkt Mitte Juli, zweiter Mahdzeitpunkt Mitte September.
 - aus ökologischer Sicht sollen ungemähte Bereiche, z.B. im Umgriff der Zauneidechsenhabitate (ca. 10% der Wiesenfläche) über den Winter stehen bleiben. Diese ungenutzten Altgrasbereiche sollen jährlich wechseln. Das Mähgut soll nach der Mahd noch ein paar Tagen auf der Fläche liegen bleiben, damit Samen noch ausfallen können

- Eine genaue Planung der Fläche ist in einem Pflege- und Entwicklungskonzept darzustellen.

Die Schutzfläche ist zum Schwimmbad hin mit einem ortsfesten Zaun, Höhe 1,80 m abzugrenzen. Die Umzäunung ist ohne Sockel auszuführen. Um Kleintieren einen Durchlass zu gewähren muss zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ein Abstand von mindestens 15 cm zum Boden freigehalten werden.

- CEF 2 Maßnahme für die Zauneidechse
Die Randflächen im Plangebiet (entlang des Wanderweges und am Rand der Parkplätze) werden zusätzlich für Eidechsen optimiert, um neue Habitatflächen zu schaffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Eingriffsgebiet (Eingrünung des Hangbereiches zwischen Parkplatz und Schwimmbad sowie Eingrünung der Wohnmobil-Stellplatzflächen).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch

- Erhalt der fußläufigen Verbindung im Norden des Eingriffsgebietes (Wanderweg) und der vorhandenen Vegetation im Westen.
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Eingriffsgebiet (Eingrünung des Hangbereiches zwischen Parkplatz und Schwimmbad sowie Eingrünung der Wohnmobil-Stellplatzflächen).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für dieses Schutzgut sind keine Vermeidungsmaßnahmen geplant

4.2 Ausgleichsmaßnahme

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Gem. Leitfaden sind für den Ausgleichsbedarf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen- und Tiere sowie Landschaftsbild zu bewerten.

Tabelle.

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Boden	mittel (II)	Anthropogen überprägter Boden
Wasser	mittel (II)	Bereich mit hohem intakten Grundwasserflurabstand
Klima/Luft	gering (I)	Fläche ohne kleinklimatisch wirksamer Luftaustauschbahnen
Pflanzen/Tiere	gering (I), mittel (II) und hoch (III)	Parkplatz aus Kies, extensive Wiese beim Minigolfplatz mit mittelalten Gehölzen an den Randbereichen, Extensive Wiese mit Gehölzgruppen im Übergang zum Waldbereich
Orts- und Landschaftsbild	mittel (II) bis hoch (III)	Bestehende Freizeitanlage, Westteil mit extensivem Wiesenhang und Baumgruppen in Waldrandlage

Aufgrund der o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine geringe und mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I und II) auf. Die Bereiche mit hoher Bedeutung (Kategorie III) wurden aus der Eingriffsfläche herausgenommen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

Der nördliche Teil des Bebauungsplanes wird in seiner Nutzung nicht verändert. Es wird nur die südliche Eingriffsfläche betrachtet.

Parkplatzfläche im Osten sowie Umfeld bestehendes Gebäude der Minigolfanlage (ca. 1.705 m²)

Kategorie I

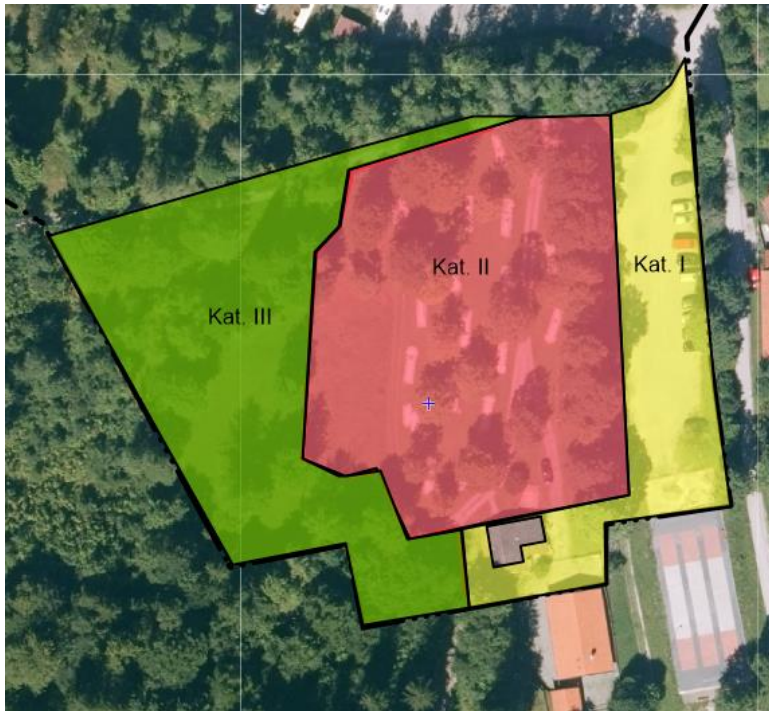
Minigolfanlage mit extensiver Wiesennutzung sowie einzelnen Bäumen und Baumgruppen (ca. 4.055 m²)

Kategorie II

Extensiver Wiesenhang und Baumgruppen in Waldrandlage (3.086 m²)

Kategorie III

Planausschnitt:



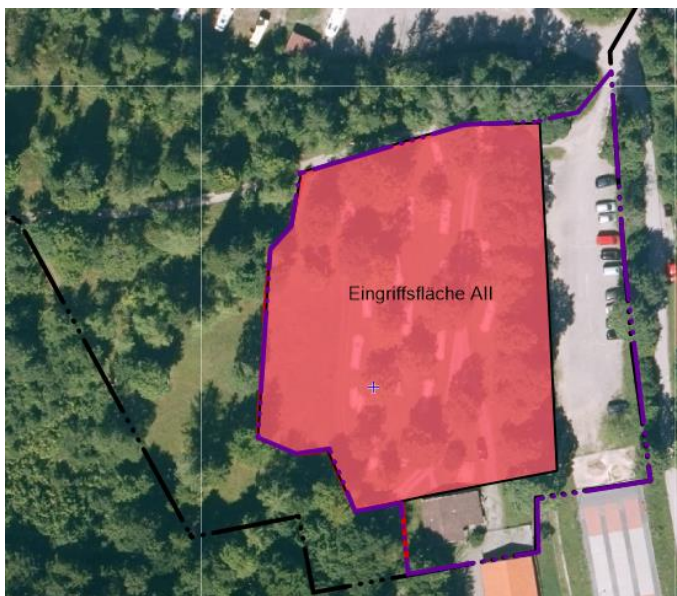
b) Einstufung des Plangebietes entsprechend Planung Bebauungsplan

Auf der Fläche des zukünftigen Schwimmbades ist eine Bebauung mit **hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad** geplant (GRZ >0,35). Dies entspricht **Typ A**.

Es gibt Bereiche, die keine erhebliche und nachhaltige Umgestaltung erfahren, wie der Parkplatz im Osten und das Umfeld des bestehenden Gebäudes am Minigolfplatz (Bereich Kategorie I) sowie die aus der Eingriffsfläche herausgenommene Hangwiese im Westen (Kategorie III).

Diese Flächen werden somit nicht berechnet.

Die Eingriffsfläche umfasst lediglich den als Kategorie II eingestuften Mittelteil und beträgt somit ca. 4.055 m².



c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs

Laut Matrix im Leitfaden der LfU ist für die Flächen nach Kat. II das Feld A II mit einem Kompensationsfaktor von **0,8- 1,0** anzuwenden.

Da für die reine Eingriffsfläche so gut wie keine Vermeidungsmaßnahmen verwirklicht werden können, wird für die Flächen nach Kat.II ein Ausgleichsfaktor von 1,0 angesetzt.

Eingriffsfläche (hellrot): 4.055 m².

Flächen Feld A II 4.055 m² x 1,0= 4.055 m²

Die Gesamtausgleichsverpflichtung für den B- Plan beträgt ca. **4.055 m²**

a) Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf einem Teilbereich des insgesamt 15.943 m² großen Flurstücks mit der Nummer 185 der Gemeinde Bayrischzell nachgewiesen. Auf dem Flurstück ist bereits eine Ausgleichsfläche für die Ortsabrundung „Tannerfeld“ verbucht.

Planausschnitt (nicht maßstäblich):



Die ursprünglich als Intensivwiese genutzte Grünlandfläche soll sich durch Extensivierung der Nutzung zu einer artenreichen Goldhaferwiese entwickeln.

Maßnahmen:

- 2- schürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren
- Nach erreichter Aushagerung 1- schürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes
- Verzicht auf Dünger und Pestizideinsatz.

Für die 2. Änderung des B- Planes Nr. 5 „Seeberg“ werden die benötigten 4.055 m² von der 14.495 m² großen Restfläche abgezogen

Es verbleiben somit noch 10.440 m², welche für andere Bauvorhaben verwendet werden können.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereitzustellen. Sie wird nach Inkrafttreten der Satzung durch die Gemeinde Bayrischzell dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster gemeldet.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Umnutzung auf dem bestehenden B- Plan- Gelände „Seeberg“ handelt ergaben sich keine alternativen Planungsüberlegungen

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) verwendet.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurde der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) herangezogen.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal – argumentative Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayrischzell, sowie die Begründung zur Grünordnung der 1. B- Plan- Änderung vom Büro Klaus Wittke, München aus dem Jahr 1992 herangezogen.

Für weitere Informationen zum Planungsraum wurde die Internetseite FINWEB der LFU Bayern verwendet.

Die Bewertung des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ erfolgte teilweise anhand folgender Datenquellen:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum B- Plan Nr. 5 „Seeberg“ durch Büro Umwelt und Planung, Rosenheim, Bearbeitung J.Steil, 24. September 2021
- Artenschutzfachbeitrag zum B- Plan Nr. 5 „Seeberg“ durch Büro Umwelt und Planung, Rosenheim, Bearbeitung J.Steil, 9. November 2021
- Vegetationsaufnahme der Extensivwiese beim Minigolfplatz durch Büro Umwelt und Planung, Rosenheim Bearbeitung M.Sichler, Juni 2021

Die Bestandsaufnahme im Planungsgebiet fand am 02.03.2021 sowie am 22.07.2021 statt.

Schwierigkeiten gab es nicht.

Kenntnislücken bestehen bezüglich des tatsächlichen Bodenaufbaus sowie des Grundwasserstandes im Eingriffsgebiet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Generell ist es sinnvoll die Überwachung auf solche Umstände zu konzentrieren, die bereits dem Umweltbericht zu Grunde lagen und bei denen Prognoseunsicherheit besteht.

Unerwartet können aufgrund der differenzierten Bodenverhältnisse dann Folgeeffekte eintreten, wenn die Versickerungsleistung der Böden im Baugebiet nicht den Erwartungen entspricht. Entsprechende erforderliche Versickerungseinrichtungen wie Versickerungsschächte sind dann eventuell nachzurüsten.

Weiterhin soll auf den geplanten Ausgleichsflächen nach einer Frist von ca. 5 Jahren überprüft werden, ob die vorgesehenen Pflegemaßnahmen zur Erreichung des jeweiligen Entwicklungszieles der Flächen dienen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Betroffenheit der Schutzgüter ist aus nachfolgender Tabelle abzulesen

Schutzgut	Baubed. Auswirkung	Anlagebed. Auswirkung	Betriebsbed. Auswirkung	Ergebnis bez. auf die Erheblichkeit
Boden	hoch	keine	keine	hoch
Wasser / Oberflächen-gewässer	keine	keine	keine	keine
Wasser / Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Fläche	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Pflanzen / Tiere	mittel	gering	gering	mittel
Orts- und Landschaftsbild	mittel	gering	gering	mittel
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / nat. und künstl. Beleuchtung	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	keine	keine	Verbesserung möglich	Verbesserung möglich
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

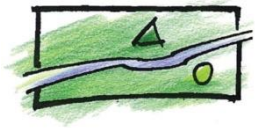
Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen/Tiere und Orts- und Landschaftsbild nicht unproblematisch, aber durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen trotzdem lösbar sind. Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen.

Wie unter Punkt 4.1 dargestellt werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes vorgesehen. Die unter Punkt 4.2. bezeichneten, demnach verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Berechnung und Beschreibung kompensiert.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf einem Teilbereich des insgesamt 15.943 m² großen Flurstücks mit der Nummer 185 der Gemeinde Bayrischzell nachgewiesen. Auf dem Flurstück ist bereits eine Ausgleichsfläche für die Ortsabrundung „Tannerfeld“ verbucht. Die ursprünglich als Intensivwiese genutzte Grünlandfläche soll sich durch Extensivierung der Nutzung zu einer artenreichen Goldhaferwiese entwickeln. Für die 2. Änderung des B- Planes Nr. 5 „Seeberg“ werden die benötigten 4.055 m² von der 14.495 m² großen Restfläche abgezogen

Es verbleiben somit noch 10.440 m², welche für andere Bauvorhaben verwendet werden können.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereitzustellen. Sie wird nach Inkrafttreten der Satzung durch die Gemeinde Bayrischzell dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster gemeldet.



Umwelt und Planung
S. Schwarzmann
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Münchener Str. 48
83022 Rosenheim
Tel.: 08031-220 51 84
info@umweltundplanung.de

S. Schwarzmann

.....
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann