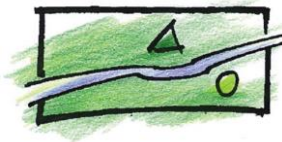


# Umweltprüfung

für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes,  
Gemeinde Bayrischzell

Auftragnehmer:



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

Bearbeitung:  
Dipl. Ing. S. Schwarzmann,

Rosenheim, Februar 2022

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziele der FNP- Änderung

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

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

Im aktuellen Flächennutzungsplan (Fassung der 3. Änderung) ist der Bereich der Tennisplätze und der geplanten Ferienwohnanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 164/11 (Teilfläche) und 164/14, Gem. Bayrischzell, als „Sondergebiet Tennis- und Freizeitanlage“ dargestellt, die restlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Seebergstraße“ als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlage“.

Darstellungen der 13. FNP-Änderung:

In der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Tennisplätze, Wohnmobilstellplatz Parkplatz und Schwimmbad im Norden und Osten als Sondergebiet „Sport- und Freizeiteinrichtungen“ dargestellt. Die südwestlichen Hangflächen bleiben weiter Grünfläche.

Die fachlichen Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes, in der momentan gültigen Form werden beachtet.

## 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts -und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter wird nachfolgend dargelegt.

### Schutzgut Boden

Das Änderungsgebiet 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.

Wasserdurchlässigkeit:

Aussagen zur Wasserdurchlässigkeit der Böden gibt es nicht.

Aufgrund von Erfahrungswerten bei der umliegenden Bebauung ist von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen.

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 ein 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.

Bodenfunktionen:

Der Boden im Planungsgebiet ist bis auf die kleineren Einbauten für die Minigolfanlage bisher unversiegelt und kann seine Funktionen wie Grundwasserentstehungsfläche, Puffer, Filter Lebensraum für Bodenlebewesen etc. uneingeschränkt erfüllen.

Durch Bodenaustauschmaßnahmen und durch die Neuversiegelung im Bereich der Schwimmbadfläche sowie durch Flächeninanspruchnahme ist das Schutzgut Boden durch die Planung negativ betroffen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen aufgezeigt, die den Versiegelungsgrad verringern.

Im Änderungsgebiet sind keine Altlasten zu erwarten.

### **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 ein 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.

Die Fläche des Änderungsgebietes war bisher nahezu unversiegelt. Durch die Versiegelung geht diese Fläche für die Grundwasserneubildung verloren.

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

Eine Gefährdung des Grundwassers kann jedoch während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) erfolgen.

Durch die in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegten Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen durch die geplanten Versiegelungen teilweise vermindert werden.

Hochwasser.

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

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 Fläche**

Die Flächen des Änderungsbereiches 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 m<sup>2</sup>.

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

Die von der Änderungsplanung 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 Planung löst eine naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis aus (siehe Kap. 4.2). Die Größe des Ausgleichsflächenbedarfs beträgt ca. 4.055 m<sup>2</sup>.

### **Schutzgut Klima / Luft**

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 1.008 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.

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.

### **Schutzgut Pflanzen / Tiere**

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 und vereinzelt jungen Fichten angrenzt.

Nordöstlich der Tennisplätze verläuft die Zufahrtsstraße, die das Plangebiet vom Aubach trennt. Zwischen Zufahrtsstraße und Aubach verläuft ein Gehölzsaum. Im Südosten schließt 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 nord-westlich verlaufenden Bundesstraße B307 verbunden ist.

Dieser oben beschriebene Teilbereich des Flächennutzungsplanes entspricht dem festgesetzten Bestand.

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 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.

Zwischen Parkplatz und Minigolf-Anlage verläuft ein Gehölzstreifen, 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.

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 Bayrischzell 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.

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.

Das Planungsgebiet selbst bietet jedoch sowohl für prüfungsrelevante Säugetiere und Vögel als auch für Amphibien-, Schmetterlings- und Käferarten keinen geeigneten Lebensraum. Verbotstatbestände nach Naturschutzrecht können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

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

Daraufhin wurde ein Artenschutzbeitrag Zauneidechse erstellt.

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

Durch die Änderungsplanung 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 sowie durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und CEF- Maßnahmen kann eine deutliche Eingriffsminimierung erreicht werden.

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

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Siedlungsgebietes von Bayrischzell 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.

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.

### **Schutzgut Mensch**

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

Lärm: 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 Freizeinutzungen gekennzeichnet.

Für die Anwohner ist somit eine gewisse Vorbelastung durch Freizeitlärm gegeben. Eine Zunahme von Lärm kann durch die im Sommer vermehrte Nutzung des Geländes als Freibad nicht ausgeschlossen werden.

Erholung: Der Parkplatz östlich der Minigolfanlage wird als Wanderparkplatz genutzt. Der Wanderweg auf den Seeberg verläuft durch das Änderungsgebiet.

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.

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 Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

## 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.

### 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.

### Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Hinblick auf geplante Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des geplanten Änderungsgebietes. 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.  
Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Flächennutzungsplanänderung sind nicht zu prognostizieren.

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

Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes leitet sich die "Nullvariante" aus den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Dieser zeigt für einen den Bereich der Änderungsplanung die Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlage“.

Bei Nichtdurchführung der Planung 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 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Für die Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Klima /Luft und Orts- und Landschaftsbild kann durch die Ausweisung eines „Gebietes für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ sowie durch die Eingrünung des Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes ein Beitrag zur Verminderung der Umweltauswirkungen erreicht werden.

Für das Schutzgut Tiere sowie Boden und Wasser sind in der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

#### **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Die Berechnung des durch die Bauleitplanung entstehenden 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).

Für den Änderungsbereich wurde parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes eine verbindliche Bauleitplanung durchgeführt. In der Umweltprüfung zur verbindlichen Bauleitplanung für die 2. Änderung des B-Plan Nr. 5 "Seeberg" wird die Berechnung des Ausgleichs genau bilanziert und erläutert.

Der Ausgleichsbedarf für die Änderungsplanung beträgt demnach 4.055 m<sup>2</sup>.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf einem Teilbereich des insgesamt 15.943 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> von der 14.495 m<sup>2</sup> großen Restfläche abgezogen.

Es verbleiben somit noch 10.440 m<sup>2</sup>, 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 Vergrößerung des vorhandenen Sondergebietes handelt ergaben sich keine alternativen Planungsüberlegungen.

## **6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzbelange.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

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)

Das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Seeberg“ durchgeführt.

Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf den Umweltbericht zum oben genannten Bebauungsplan verwiesen.

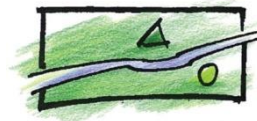
## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung der Flächennutzungsplanung stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar. Bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Orts- und Landschaftsbild sind hohe oder mittlere Auswirkungen der Planung zu erwarten, die jedoch durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen lösbar sind.

Die weiteren Schutzgüter sind eher geringfügig betroffen.

Wie unter Punkt 4.1 dargestellt sind einige Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorgesehen.

Die unter Punkt 4.2. bezeichneten, demnach eventuell verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Berechnung im Umweltbericht zur verbindlichen Bauleitplanung kompensiert.



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

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