

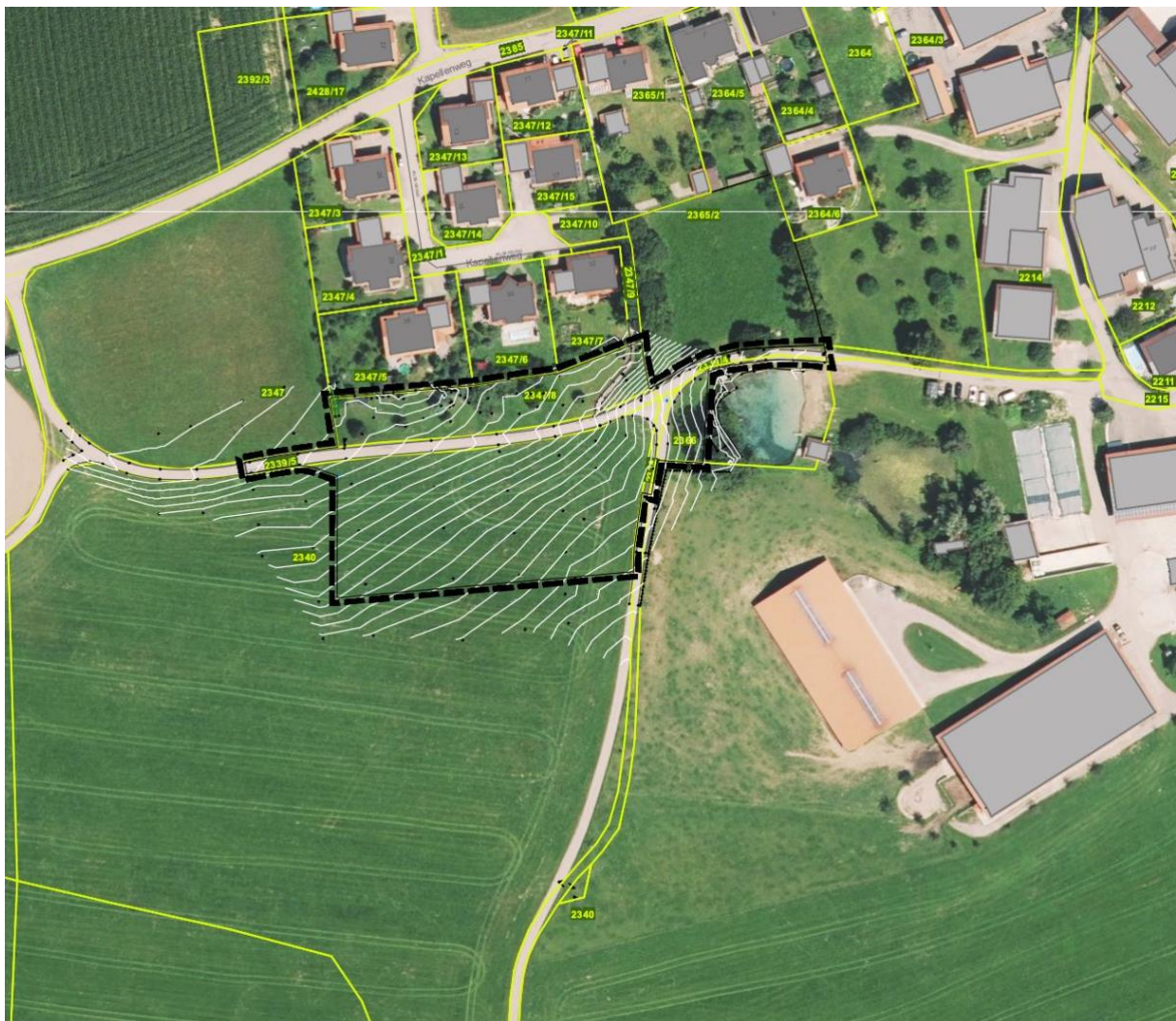
Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Berganger - Quellenweg“



Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Fl.Nrn. 2347/8, 2340 T., 2338 T. (Quellenweg), 2339/4 T. (Quellenweg), 2339/5 T. (Quellenweg), 2366 T.,
(T. = Teilfläche), alle Gemarkung Baiern



Luftbild: Geodatenbasis der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Planverfasser:

BAUER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	3
1.1 INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
1.2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN, PLANUNGSVORGABEN, FACHPLANUNGEN ZUM UMWELTSCHUTZ.....	3
1.2.1 LEP.....	3
1.2.2 REGIONALPLAN.....	4
1.2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	6
1.2.4 ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM (STAND 2001)	7
2. MERKMALE DES VORHABENS MIT WIRKUNG AUF DIE UMWELT UND EINWIRKUNGEN AUF DAS PLANGEBIET (IMMISSIONEN)	7
2.1 EMISSIONEN (SCHADSTOFFE, LÄRM, ERSCHÜTTERUNGEN, LICHT, WÄRME UND STRAHLUNG).....	7
2.2 ABFALLENTSORGUNG UND -VERWERTUNG	7
2.3 ANFÄLLIGKEIT DES VORHABENS FÜR SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN	8
2.4 KUMULIERUNG MIT UMWELTAUSWIRKUNGEN VON BENACHBARTEN VORHABEN	8
2.5 IMMISSIONEN	8
3. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	9
3.1 RÄUMLICHE EINORDNUNG	9
3.2 RELIEF UND BODEN.....	9
3.3 KLIMA UND LUFTHYGIENE.....	11
3.4 GRUNDWASSER UND OBERFLÄCHENWASSER.....	12
3.5 NATURHAUSHALT – ARTEN UND LEBENSÄRÄUME	13
3.6 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG	16
3.7 MENSCH, KULTUR- UND SACHGÜTER	17
4. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP).....	17
5. ANGABEN ZUM KLIMASCHUTZ.....	18
6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG BZW. MINDERUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	20
7.1 ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS	20
7.2 ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSUMFANGS.....	22
7.3 AUFWERTUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE	23
8. PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS, NICHTDURCHFÜHRUNG SOWIE ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	24
9. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	25
9.1 VERWENDETE METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	25
9.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	25
10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	26
QUELLENVERZEICHNIS	28

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Wegen des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum beabsichtigt die Gemeinde Baiern die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im südwestlichen Anschluss an den Ortsteil Berganger.

Die Gemeinde Baiern besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 20.06.2022 (digitalisierte Fassung). Die 11. Änderung des FNP für den Bereich „Berganger-Quellenweg“ (Feststellungsbeschluss vom 12.05.2025), schafft die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet umfasst die Fl.Nrn. 2347/8, 2340 T., 2338 T. (Quellenweg), 2339/4 T. (Quellenweg), 2339/5 T. (Quellenweg) und 2366 T. (T. = Teilfläche), alle Gemarkung Baiern und wird in einer Größe von ca. 0,65ha dargestellt.

Das Gebiet wird durch den Quellenweg erschlossen, der im Plangebiet verlegt und durch festgesetzte Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken eingebunden wird. Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich ein Fußweg, der das Plangebiet mit der nördlichen Wohnbebauung verbindet.

Die GRZ wurde mit 0,4 festgesetzt, bzw. mit 0,2 für Parzelle 9. Zulässig für Parzelle 1-8 sind jeweils 2 Wohneinheiten. Zusätzlich ist auf Parzelle 1-9 jeweils ein eingeschossiges Gartenwohnhaus möglich, wodurch eine weitere Wohneinheit generiert werden kann.

Da auf Fl.Nr. 2347/8 eine öffentliche Grünfläche überplant wird, wird zur Ortsrandeingrünung eine 5m breite öffentliche Grünfläche, die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen bzw. mit autochthonem Saatgut einzusäen ist, im Süden und Westen des Geltungsbereichs ausgewiesen. Die Grenzabstände gem. AGBGB Art. 47-50 sind dabei zu beachten. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Gehölzstrukturen und Teichwirtschaft, die die bauliche Entwicklung in die Umgebung einbindet.

1.2 Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Nach § 1 (6) und § 1 a BauGB sind für den vorliegenden Bebauungsplan die erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2.1 LEP

Die Gemeinde Baiern liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 15.11.2022) in der Region 14 (München). Sie grenzt im

Süden an den Verdichtungsraum mit dem Oberzentrum Rosenheim. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Stadt Grafing und die Stadt Ebersberg im Nordosten.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP (Z) 3.3). Dadurch wird Zersiedelung vermieden und ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Infrastruktur erreicht (LEP (B) 3.3).

1.2.2 Regionalplan

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild
- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmarmen Erholungsgebiete
- die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
- die klimafunktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden (G 1.1.1).

Landschafts- und Erholungsraum

Die Gemeinde Baiern zählt zum Landschaftsraum „Inn-Chiemsee-Hügelland“ (10) sowie zum Erholungsraum 12 (Westliches Inn-Chiemsee-Hügelland mit Glonntal, Moosachtal, Stein- und Kastensee). Im Plangebiet gibt es weder überörtliche Erholungseinrichtungen noch einen überörtlichen Radweg (Karte zu B V Z 3.2).

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Steinsee, Moosach, Doblach, Brucker Moos und Umgebung“ wird als fachlich hinreichend gesicherte Fläche im Regionalplan dargestellt und befindet in ca. 2.500m Entfernung nördlich des Plangebiets.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (G1.2.1).

Im Osten des Ortsteil Berganger befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiete 10.2 „Talauen im Inn-Chiemsee-Hügelland“.

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Talauen im Inn-Chiemsee-Hügelland“ (10.2) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

- Entwicklung von Retentionsräumen für den Wasserrückhalt
- Renaturierung von Attel, Moosach, Glonn und Braunau
- Wiedervernässung auennaher Niedermoore

Im Süden liegt das Vorbehaltsgebiet „Waldreiche Teile der Hügellandschaft“ (10.1).

Auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen ist hinzuwirken:

- Weiterführung des Bestockungsumbaus in den Waldgebieten
- Erhaltung der Moorreste Engelsmoos und Berger Moos
- Sicherung der Quellbereiche und Bachoberläufe
- Schutz der Pflanzengemeinschaften an der Glonnquelle und der Quellserie entlang des Kupferbachtals
- Erhalt der Wald-Offenland-Verteilung

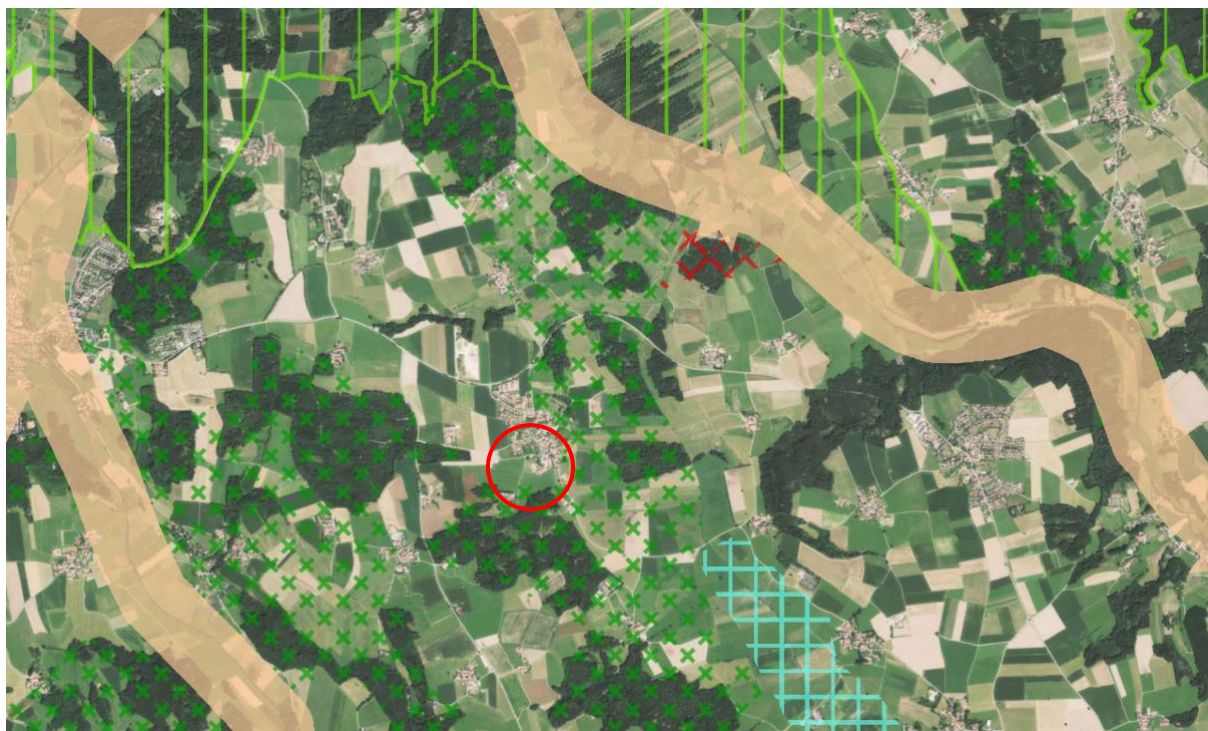








Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ und Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Stand jeweils 25.02.2019 (Rauminformationssystem Bayern)

	landschaftliches Vorbehaltsgebiet		Landschaftsschutzgebiet
	Überschwemmungsgebiet		Biotopverbundachse
	Plangebiet		Vorranggebiet für Windkraft

Biotopverbundsystem

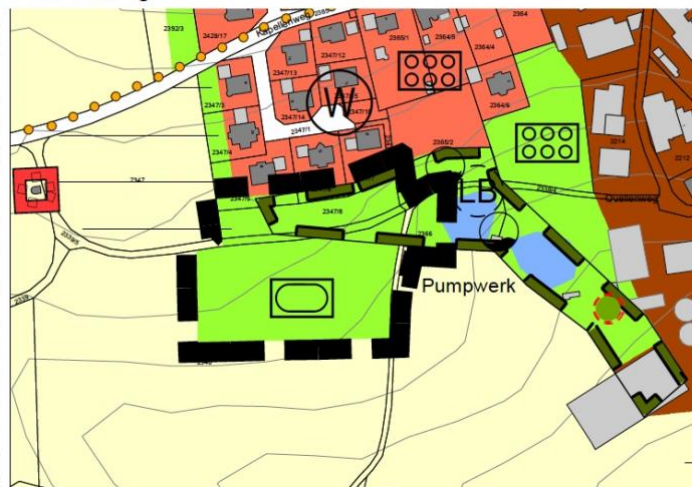
Biotopverbundsysteme (zeichnerisch erläuternde Darstellung / Karte 2 Siedlung und Versorgung) befinden sich östlich des Plangebiets (Talraum der Glonn) und im Westen (Talraum der Moosach).

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Baiern besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 20.06.2022 (digitalisierte Fassung). Das Plangebiet ist hierin als Grünfläche, Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz und als geplanter Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatschG ausgewiesen. Der geplante Landschaftsbestandteil wurde im Landschaftsplan von 1992 dargestellt und nachrichtlich in den FNP aufgenommen.

Da die vorgesehene Sportplatzfläche -aufgrund des bereits gedeckten Bedarfs- nicht mehr benötigt wird, werden mit der 11. Änderung des FNP für den Bereich „Berganger-Quellenweg“ (Feststellungsbeschluss vom 12.05.2025) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets geschaffen.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen digitalisierten Flächennutzungsplan in der Fassung v. 20.06.2022 M 1:2.000



Flächennutzungsplan-Änderung M 1: 2.000



Abbildung 2: Gegenüberstellung
Digitalisierter FNP (20.06.2022)
11. Änderung des FNP

Der Geltungsbereich der 11. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Die vorhandene Grünfläche/Sportplatz wird in Wohnbau-, Straßen- und Eingrünungsflächen sowie in Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet. Da im Änderungsbereich die Kriterien für die Ausweisung eines Landschaftsbestandteils nicht erfüllt werden, wurde dessen Umgriff entsprechend reduziert. Eine Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion liegt im Westen außerhalb des Geltungsbereichs.

1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (Stand 2001)

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ebersberg (Stand 2001) sind Schwerpunktgebiete des Naturschutzes Teile des Landkreises in denen bestimmte naturschutzfachliche Ziele vorrangig verwirklicht werden müssen. Es handelt sich dabei um Gebiete mit besonders reichhaltiger oder hochwertiger Ausstattung an bestimmten Lebensräumen bzw. Bereiche, in denen „Biotopverbundsysteme“ relativ leicht verwirklicht werden können. Durch die Planung sind keine Schwerpunktgebiete des Naturschutzes sowie sonstige Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbindungsachsen betroffen.

Fazit und Auswirkungen des Vorhabens

Der Geltungsbereich ist weder Teil eines Schutzgebietes noch liegt er in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. Im Plangebiet selbst befinden sich keine naturschutzfachlich besonders wertvollen Strukturen. Im Osten grenzt ein geplanter Landschaftsbestandteil an das Gebiet, der -aufgrund der Teichnutzung und der intensiven Pflege- kein Bestandteil der amtlichen Biotopkartierung ist.

Das Plangebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Östlich des Ortsteils Berganger und im Süden befinden sich jedoch landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Die im Regionalplan genannten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen werden durch die Planung nicht berührt.

Im Plangebiet gibt es weder überörtliche Erholungseinrichtungen noch einen überörtlichen Radweg. Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung zur nördlichen Bebauung wird erhalten.

Prägende Strukturen, wie natürliche Gewässer sowie kulturelle Elemente sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Zur Einbindung in die Landschaft sind zudem Flächen mit Pflanzgeboten in der Planung dargestellt.

2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt und Einwirkungen auf das Plangebiet (Immissionen)

2.1 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)

Aufgrund der geplanten Nutzungen ist mit Erschütterungen, einem relevanten Ausstoß von Schadstoffen sowie Wärme- oder Strahlungsemissionen nicht zu rechnen. Des Weiteren ist von den für ein Wohngebiet üblichen Schallemissionen auszugehen.

2.2 Abfallentsorgung und -verwertung

Es fällt Abfall in haushaltsüblichen Mengen an. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Gemeinde und ist im Plangebiet gesichert. Für Sonderabfälle (z.B. Farben, Lacke), die ebenfalls im Haushalt

anfallen können und Grünabfälle/Sperrmüll steht eine gemeindliche Sammelstelle zur Verfügung. Es ist lediglich mit den haushaltsüblichen Abwässern aus den Sanitäreinrichtungen zu rechnen.

2.3 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Aufgrund der zu erwartenden Nutzungen liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe sind in der näheren Umgebung nicht bekannt.

2.4 Kumulierung mit Umweltauswirkungen von benachbarten Vorhaben

Im Umfeld der Planung befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Wohnhäuser. Ansonsten ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlichen Höfen und Lagerflächen umgeben. Eine Kumulierung von negativen Umweltauswirkungen ist nicht zu erwarten.

2.5 Immissionen

Das Plangebiet ist im Süden und Westen von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. In die Hinweise wurde daher aufgenommen, dass mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen ist.

Im Osten (Fl.Nr. 2199) befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit gewerblicher Nutzung (Feinmechanik), einem Milchviehlaufstall sowie einer landwirtschaftlich Maschinen- und Bergehalle. In der Begründung erfolgte daher eine Beurteilung der entstehenden Immissionen, die im Folgenden zusammengefasst dargestellt wird.

Der Abstand vom Milchviehstall zur bestehenden Wohnbebauung im Norden beträgt 80 - 110 m Luftlinie. Teilweise besteht eine schalltechnisch abschirmende Wirkung durch Bebauung. Der Abstand vom Milchviehstall zur geplanten Wohnbebauung Quellenweg beträgt mehr als 110 m. Eine schalltechnisch abschirmende Wirkung besteht ebenfalls teilweise durch Bebauung. Somit ist festzustellen, dass die Belastung der bestehenden Wohngebäude, die als Grundlage der Genehmigung diente, höher sein muss, als die der geplanten Gebäude. Auch die Geruchssituation ist aufgrund der aufgeführten Abstände ähnlich und nicht kritisch zu betrachten. Im Baugenehmigungsbescheid des Milchviehstalles vom 31. März 2011 wurden Auflagen aufgenommen, die der Geruchsbildung entgegenwirken und einzuhalten sind.

Die genehmigten Räume für gewerbliche Zwecke müssen an der bestehenden Wohnbebauung im Norden gewisse Emissionswerte einhalten. Eine Auflage für die schon bestehende Bebauung zwischen Kapellen- und Quellenweg (nächstliegendes Gebäude auf Flurnummer 2347/7) im Nordwesten wurde im Rahmen des Genehmigungsbescheides aufgrund der Entfernung nicht benötigt. Die Situation zur geplanten Bebauung am Quellenweg verändert sich nicht maßgeblich.

Bezüglich der Maschinen und Bergehalle waren keine Reglementierung notwendig.

Deshalb kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass auch zwischen dem entstehenden Wohngebiet und dem bestehenden Milchviehstall, den bestehenden gewerblichen Räumen sowie der bestehenden Halle keine negativen schalltechnischen sowie olfaktorischen Auswirkungen entstehen.

3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgenden Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage des aktuellen Planstandes und der derzeit verfügbaren Informationen.

3.1 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Berganger im nördlichen Bereich der Gemeinde Baiern. Die Kreisstraße EBE 15 liegt im Westen in ca. 600m Entfernung.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Westen an Flächen für die Landwirtschaft. Im Osten ist eine Grünfläche mit zwei Teichen sowie Gehölzstrukturen (Eiche, Silberweide, Eschen und Feldgehölze) Bestand sowie im weiteren Verlauf eine landwirtschaftliche Hofstelle mit gewerblicher Nutzung, weiteren landwirtschaftlichen Gebäuden und einem Fahrsilo. Im Norden schließt sich die zusammenhängende Bebauung des Ortsteils Berganger an.

Einbezogen wird im Wesentlichen Intensivgrünland. Am nördlichen Rand befindet sich eine Obstwiese sowie Siedlungsgehölze. Die Obstgehölze wurden gemäß Bebauungsplan „Berganger-West zwischen Kapellen- und Quellenweg“ (1995) zur Anlage einer Streuobstwiese auf einer öffentlichen Grünfläche als Ortsrandeingrünung des nördlich angrenzenden Wohngebiets gepflanzt.

3.2 Relief und Boden

Derzeitiger Umweltzustand

Die Gemeinde Baiern ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“, die durch würmeiszeitliche Moränen geprägt und entsprechend bewegt ist.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten auf einer Höhe von ca. 536,75m ü.NHN. und fällt auf eine Höhe von ca. 532,25m ü.NHN. im Südosten ab.

Für die Landwirtschaft hat der Boden aufgrund der günstigen Erzeugungsbedingungen eine hohe Bedeutung. Die Grünlandzahlen der überplanten Flächen liegen weit über dem Durchschnittswert der Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Ebersberg.

Der Boden im Plangebiet ist als vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt, 30b), (Übersichtsbodenkarte von Bayern, 1: 25.000) anzusprechen und stellt damit eine grundwasserferne, terrestrische Bodenbildung dar.

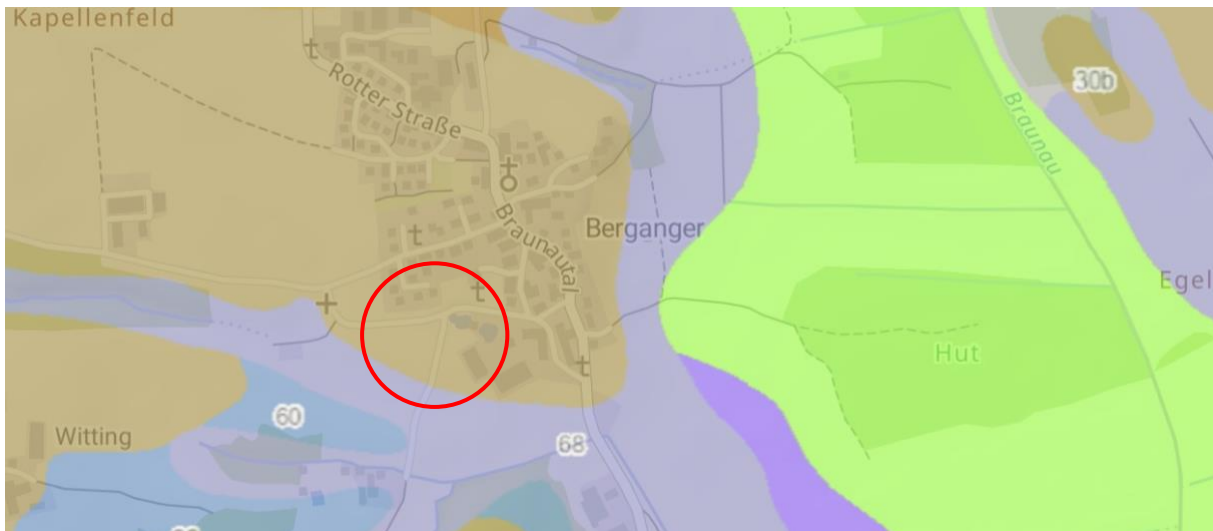


Abbildung 3: Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1: 25.000), Geltungsbereich = rot markiert, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Es wurde ein Baugrundgutachten auf dem Flurstück 2347/8 durchgeführt. Unter dem Oberboden wurden bis zu einer Tiefe von ca. 3,00m bis 4,20m weiche Schluffböden festgestellt, die nicht gründungsg geeignet sind.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung der Planung sind Veränderungen des Reliefs vorgesehen, die durch entsprechende Festsetzungen begrenzt werden.

Für die Landwirtschaft hat die Fläche eine hohe Bedeutung. Der gewählte Standort wurde jedoch im Rahmen einer sorgfältigen Prüfung aller Kriterien und Alternativen festgelegt.

Im Rahmen des Baugrundachtens wurde festgestellt, dass der Boden in einer Tiefe von ab 3m bis maximal ab 4,2m flächig gründungsg geeignet und mindestens von halbfester Konsistenz ist. Dazu ist anzumerken, dass ein Schluffboden, wenn auch von ausreichend stabiler Konsistenz, immer anfällig für Nässeeinwirkung ist und an Tragfähigkeit verliert, wenn er aufweicht. Der Tongehalt des Bodens in Verbindung mit den angetroffenen Schichtwässern birgt zusätzlich ein Risiko für Quellprozesse. Bei der Gründung muss daher bis in die genannte Tiefe abgeteuft werden oder es ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Dabei sind untergrundstabilisierende Maßnahmen und Schutz vor Nässeeinwirkung in Gründungstiefe sicher zu stellen (z.B. Geotextil).

Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen zutage treten, sind diese meldepflichtig (Art. 1 BayBodSchG).

Anthropogen überprägte, in ihrem natürlichen Aufbau veränderte Flächen mit dennoch weitgehend intakten Bodenfunktionen (Retentions-, Filter-, Puffer und Lebensraumfunktion, Ertragsfähigkeit) werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Bodenfunktionen gehen in den Bereichen, die bebaut bzw. versiegelt werden, verloren. Die Verluste durch Bebauung und Versiegelung werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten minimiert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der dafür bereitgestellten Ausgleichsfläche kompensiert.

Aufgrund des beschriebenen Bodenzustandes, des vorgesehenen Konzepts sowie des Versiegelungsgrades ist von negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

3.3 Klima und Lufthygiene

Derzeitiger Umweltzustand

Das Gemeindegebiet weist hohe Niederschlagsmengen mit durchschnittlich ca. 1.200 mm im Jahr auf. Diese Werte beziehen sich auf den Zeitraum 1961 – 1990 (Deutscher Klimaatlas, DWD).

Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei ca. 8 °C. In den letzten 20 Jahren sind allerdings erhebliche Abweichungen zu verzeichnen, wie der folgenden Grafik zu entnehmen ist.

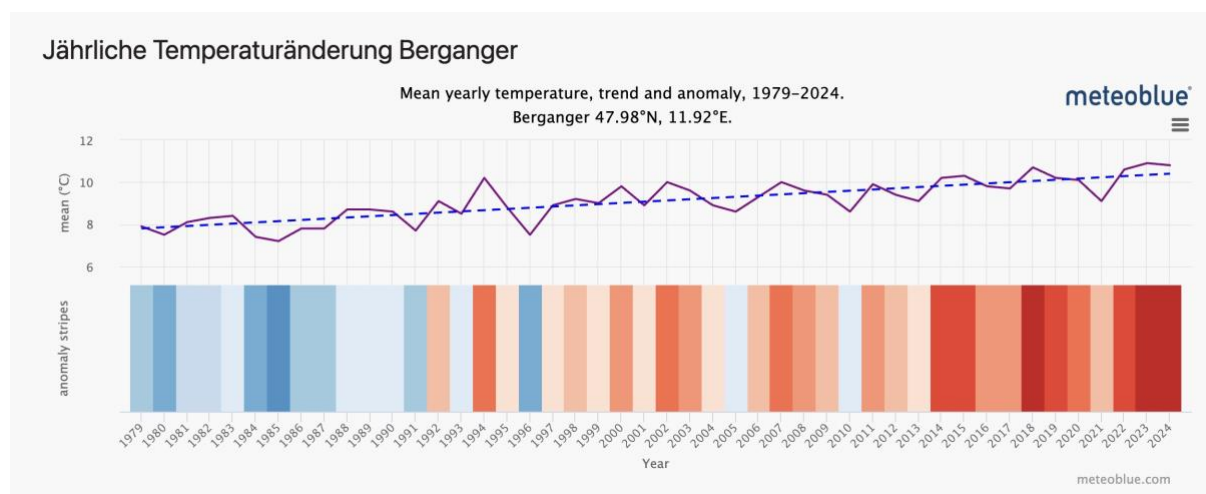


Abbildung 4: jährliche Temperaturänderung, gestrichelte Blaue Linie = linearer Trend des Klimawandels

Quelle: meteoblue

Grundsätzlich ist im o.g. Zeitraum ein Niederschlagsdefizit zu verzeichnen, wobei insbesondere das Jahr 2024 wieder niederschlagsreicher war. Starkregenereignisse werden durch die Erwärmung wahrscheinlich häufiger und intensiver auftreten.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Auswirkungen des Vorhabens

Die vorgesehenen Maßnahmen erfolgen auf bislang unversiegelten Bereichen. Für das Schutzgut Klima / Luft sind durch die geplante Versiegelung Auswirkungen auf das Kleinklima (Erwärmung) am Standort absehbar. Erhebliche Auswirkungen im Umfeld des Plangebiets sind nicht zu erwarten. Das Gebiet besitzt keine Klimaausgleichsfunktion für den besiedelten Bereich, ebenso sind Luftaustauschbahnen nicht betroffen.

Die Schaffung von Wohnbaufläche in einem verkehrstechnisch erschlossenen Gebiet macht aufwendige Maßnahmen der Neuerschließung andernorts überflüssig und erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich.

Mit negativen Auswirkungen geringer Erheblichkeit das Schutzgut Klima betreffend ist daher zu rechnen.

3.4 Grundwasser und Oberflächenwasser

Derzeitiger Umweltzustand

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine natürlichen Oberflächengewässer. Die im Osten anschließenden Teiche werden über Brunnen gespeist, die sich außerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung befinden.

Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich der Änderungsbereich nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Ein wassersensibler Bereich liegt rund 70 m entfernt im Westen. Diese sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der entsprechenden Bodenbildungen abgegrenzt. (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz).

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich nordwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 700m und wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen des Bodengutachtens wurde der Bemessungswasserstand auf ca. 530,25 ü.NHN festgelegt und damit unterhalb des Eingriffsfensters voraussichtlicher Bauvorhaben. Mit zeitweise aufgestautem Sickerwasser muss in feinkornhaltigeren Bereichen des Baugrundes jedoch gerechnet werden. Der Baugrund ist generell schwach bis sehr schwach durchlässig.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist wild abfließendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nicht auszuschließen. Potentielle Fließwege bei Starkregen sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden (UmweltAtlas Bayern).

Auswirkungen des Vorhabens

Durch Flächenversiegelung wird die Oberflächenversickerung und somit die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. In den unversiegelten Bereichen bleibt die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bestehen.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung wurde festgesetzt, dass Stellflächen und private Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Niederschlagswasser von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen ist zudem oberflächennah zu versickern.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder gedrosselt in die öffentliche Regenentwässerung einzuleiten. Die einschlägigen Vorschriften wie Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Zisternen mit zusätzlichem Rückhaltevolumen werden ausdrücklich empfohlen.

Durch geeignete Maßnahmen kann voraussichtlich ein Durchlässigkeitsbeiwert im genehmigungsfähigen „durchlässigen“ Bereich für oberflächennahe Versickerung gemäß DWA A 138 nachgewiesen werden (vgl. Baugrundgutachten).

Für die Ableitung des Regenwassers der Verkehrsflächen sind Gullys, Schächte, Rigolen und ein Notüberlauf geplant.

Mit Hang- und Schichtwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser ist grundsätzlich zu rechnen. Folgende bauliche Vorkehrungen sind zwingend zu berücksichtigen:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die neuen Gebäude sind an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen, daher sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser ist daher auszugehen.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Derzeitiger Umweltzustand

Geltungsbereich und Umfeld

Auf Fl.Nr. 2340 wird intensives Grünland mit geringem naturschutzfachlichem Wert einbezogen.



Abbildung 5: Geltungsbereich

Dies ist auch auf Fl.Nr. 2366 der Fall. Ebenso wird das Grünland auf den östlich anschließenden Flurnummern im Umfeld der Teiche außerhalb des Geltungsbereichs intensiv gepflegt. Die am Westufer des anschließenden Teichs befindlichen Eichen und die Hainbuche sind nicht Teil des Plangebiets und in ausreichender Entfernung zum möglichen Standort des zulässigen Tiny House, um den Schutz des Wurzelbereichs zu gewährleisten.



Abbildung 6: Blick über Fl.Nr. 2366

Auf Fl.Nr. 2347/8 haben sich zwischen Fußweg und der östlichen Grundstücksgrenze Altgrasfluren sowie artenarme, nitrophile Saumgesellschaften (überwiegend Brennnessel) mit Gehölzsukzession (Wildrose) entwickelt. Diese Bereiche weisen ebenfalls einen geringen naturschutzfachlichen Wert auf.



Abbildung 7: Böschung auf Fl.Nr. 2347/8

Im Westen und im mittleren Teil der o.g. Flurnummer wurden z.T. standortfremde Siedlungsgehölze gepflanzt (Schwarzkiefer, Flieder, Sommerflieder), die ca. 15-20 Jahre alt sind und ebenfalls einen geringen Wert für Naturhaushalt- und Landschaftsbild besitzen.



Abbildung 8: Fl.Nr. 2347/8 von Westen

Im zentralen Bereich des Flurstücks wurden gemäß Bebauungsplan „Berganger-West“ (1995) Obstgehölze (Hoch- und Halbstämme, ca. 16-18 Jahre alt) zur Anlage einer Streuobstwiese gepflanzt. Die Grünfläche ist laut Bebauungsplan ein- bis zweimal zu mähen. Zum Zeitpunkt der Begehung war die Wiese gemäht, lediglich ein kleinflächiger Bereich mit Margeriten war vom Schnitt ausgenommen. Die Fläche ist insgesamt nährstoffärmer und mäßig artenreicher (Margerite, Schafgarbe, Ferkelkraut, Gundermann) als das anschließende Intensivgrünland. Dieser Bereich weist daher eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt auf.



Abbildung 9: Fl.Nr. 2347/8 von Osten

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und amtlich kartierte Biotope

Schutzgebiete nach Kapitel 4 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen, ebenso wenig wie nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art.23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

Auswirkungen des Vorhabens

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Landschaftsraum mit einem vergleichsweise hohen Anteil an naturschutzfachlich wertvollen Strukturen im weiteren Umfeld.

Der Geltungsbereich selbst weist jedoch überwiegend Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen sowie im Bereich der Obstwiese mit einer mittleren Bedeutung auf.

Durch die Maßnahme sind keine Nutzungen zu erwarten, die über das Plangebiet hinaus Auswirkungen haben könnten.

Planungsauswirkungen einer geringen bis mittleren Erheblichkeit sind daher zu erwarten.

3.6 Landschaftsbild und Erholung**Derzeitiger Umweltzustand**

Die Gemeinde Baiern liegt in einem landschaftlich reizvollen Gebiet. Das abwechslungsreiche Relief, der Wechsel von Wäldern, Hängen und Bachtälern sowie die in weiten Teilen ländlichen Siedlungsstrukturen prägen das Landschaftsbild.

Das Plangebiet ist in weiten Teilen arm an Strukturen mit Wirksamkeit für das Orts- und Landschaftsbild. Der derzeitige Ortsrand mit Gehölzstrukturen auf Fl.Nr.2347/8 ist gut ausgeprägt. Der Nahbereich wird überformt durch großflächige landwirtschaftliche Gebäude.

Die Teiche mit angrenzenden Gehölzstrukturen im Osten - außerhalb des Geltungsbereichs - sind aufgrund ihrer strukturierenden Wirkung von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

Durch das Plangebiet führt der Quellenweg, der derzeit nicht ausgebaut ist. Er dient außerdem als Rundweg für ortsansässige Spaziergänger, der vorbeiführt an Teichen, Grünflächen und einem baumbestandenen Ortsrand.

Auswirkungen des Vorhabens

Der bestehenden Bebauung werden zwei Baureihen vorgelagert. Die möglichen Eingriffe in das Gelände werden dabei begrenzt. Das Landschaftsbild, welches auch geprägt ist von großen landwirtschaftlichen Gebäuden, ändert sich hierdurch nicht maßgeblich. Der grüne Ortsrand wird jedoch stark verändert. Im Zuge der Umsetzung wird der intakte Ortsrand im Übergang zwischen dem Neubaugebiet und der freien Landschaft wiederhergestellt.

Die Teiche mit angrenzenden Gehölzstrukturen als wertgebender geplanter Landschaftsbestandteil werden nicht berührt.

Der Quellenweg mit seiner Funktion für die ortsnahe Erholung wird auf einer Teilstrecke künftig gesäumt von einem Wohngebiet. Seine Attraktivität geht hierdurch in diesem Bereich verloren.

Bezüglich der Situation am Standort sowie der moderaten Größe der beanspruchten Fläche ist insgesamt von negativen Auswirkungen geringer-mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Derzeitiger Umweltzustand

Kultur- und Sachgüter

Das Baudenkmal D-1-75-113-55 (sog. "Schwedenkapelle") und zugleich Bodendenkmal D-1-8037-0155 liegt ca. 100 m vom Plangebiet entfernt im Westen.

Im Osten befindet sich das Baudenkmal D-1-75-113-7 Braunautal 20 (Einhaus syn. Einhof) in 150m Distanz.

Auswirkungen des Vorhabens

Für das Schutzgut Mensch können möglicherweise gewisse Beeinträchtigungen während der Bauzeit entstehen.

Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung werden die bestehenden Bau- und Bodendenkmäler nicht beeinträchtigt.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich eines Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die weiteren vom Plangebiet ausgehenden Emissionen werden in Punkt 2 dargestellt und bewertet.

Insgesamt ist eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter abzusehen.

4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Landesamt für Umwelt herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Im Rahmen des Verfahrens zur 11. Änderung des FNP wurden die artenschutzrechtlichen Belange bereits behandelt.

Demgemäß sind keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung laut Bayerischem Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web+ im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vorhanden. Auch im Arten- und Biotopschutzprogramm sind keine bedeutenden Lebensraumstrukturen beinhaltet.

Im Plangebiet wird im Wesentlichen intensiv genutztes Grünland ohne Lebensraumstrukturen für geschützte Arten beansprucht, zudem werden keine artenschutzrechtlich sensiblen Bereiche mit seltenen Lebensraumstrukturen, wie Trocken-, Feucht- und Nassgebiete einbezogen. Die angrenzenden Teiche und das umgebende Grünland werden ebenfalls intensiv gepflegt.

Von der Überbauung betroffen sind Obst- und Siedlungsgehölze jüngeren Datums (ca. 16 – 18 Jahre), die keine bedeutende Habitatstrukturen (z.B. Höhlen) beinhalten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumtypen und Einbeziehung von Störkulissen besteht lediglich für die Artengruppe der Vögel und hier für die Heckenbrüter eine mögliche Betroffenheit.

Da sich jedoch im direkten Umfeld weitere Heckenstrukturen und Einzelbäume befinden, ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen der örtlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben. Folgende Voraussetzung ist dafür erforderlich: die Baufeldfreimachung mit der Beseitigung der Gehölze findet außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar statt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist dann nicht zu befürchten. Somit ist für den Eingriff im Planungsareal das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG unwahrscheinlich. Auf die Durchführung einer vertieften saP kann deshalb verzichtet werden.

5. Angaben zum Klimaschutz

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die dazu vorgesehenen Maßnahmen werden in Kapitel 6 unter Punkt Klima / Luft dargestellt.

6. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen der Planung

Zur Minderung der Planungsauswirkungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt oder Bestandteil der Hinweise oder durch die Standortwahl begründet:

Relief und Boden

- Hinweis zum Schutz, zur Lagerung und zur möglichst hochwertigen Verwertung des Oberbodens (ertragsärmere Standorte) bei allen Baumaßnahmen

- Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß

Klima / Luft

- keine Beanspruchung von Frischluftschneisen/Luftaustauschbahnen sowie klimasensiblen Bereichen (Überschwemmungsgebiete, Retentionsfläche etc.)
- angebundene Siedlungsentwicklung und Nutzung vorhandener Infrastruktur und Verkehrswege für die Erschließung, soweit möglich
- Festsetzung einer Durchgrünung mit standortgerechten Bäumen → Kühleffekt im Sommer
- Ortsrandeingrünung mit klimatisch ausgleichender Wirkung und Pflanzung von Gehölzen als CO₂-Speicher
- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten → Reduzierung der Auswirkungen auf das Kleinklima
- Hinweis zum Einsatz regenerativer Energien, ökologischer Baustoffe und lokaler Ressourcen

Wasser

- Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder gedrosselt in die öffentliche Regenentwässerung einzuleiten; durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (soweit möglich) → Kühleffekt, Entlastung des Kanals bei Starkregen
- Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Zufahrten sowie oberflächennahe Versickerung dieser Bereiche → Sicherstellung, dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt

Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

- Anlagerung an eine geeignete Siedlungseinheit, um Zersiedelung sowie Beanspruchung bislang unberührter und eventuell bedeutenderer Flächen für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu vermeiden
- keine Inanspruchnahme naturschutzfachlich bedeutsamer Bereiche
- Zäune mit Bodenfreiheit zur Vermeidung tiergruppenschädigender Effekte
- Schaffung einer Eingrünung auf öffentlichem Grund mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, welche Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten bieten
- Festsetzungen zur Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze und von Mindestpflanzgrößen
- Verbot von Schotter- und Kiesgärten zur Vermeidung von Flächennutzungen mit hoher thermischer Last und unterdurchschnittlichem ökologischen und wohnklimatischen Wert

Landschaftsbild

- Festsetzungen zu einer ortstypischen Bauweise und Anpassung der Höhenentwicklung der Gebäude an die Topographie
- Festsetzung von maximal zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, Festsetzung einer Bezugshöhe und Angabe zur Höhe von Stützmauern

- Schaffung einer Eingrünung, die sich an den Landschaftsbestandteil anfügt
- auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind keine Versiegelung und keine baulichen Anlagen zulässig

Mensch, Kultur- und Sachgüter

- Hinweis zur Reduzierung der Lärmbelastung durch Luft-Wärmepumpen

Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die in Bayern seit dem 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der vorliegenden Bauleitplanung anzuwenden. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMLU, Fortschreibung vom Dezember 2021).

Gem. nachfolgender Tabelle ergibt sich eine insgesamt geringe Erheblichkeit der Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter, ein über die dargestellte Ausgleichsermittlung hinausgehender Ausgleichsbedarf entsteht daher nicht.

Bewertung der Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgüter		Bewertung
Schutzgut Boden	Versiegelung anthropogen überprägter Böden, eine der Nutzung angemessene GRZ	mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Luft / Klima	lokale Auswirkungen auf das Kleinklima, keine Beeinträchtigung von Luftaustauschbahnen	geringe Erheblichkeit
Schutzgut Wasser	keine natürlichen Oberflächengewässer, kein Eingriff in einen durchgehenden Grundwasserspiegel, Versickerung des Niederschlagswasser im Gebiet, soweit möglich	geringe Erheblichkeit
Schutzgut Arten und Lebensräume	überwiegend intensives Grünland, Einbeziehung einer Obstwiese jüngerer Datums	geringe Erheblichkeit mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	Eingriff in bestehende Obstwiese / eingegrünter Ortsrand, jedoch Wohngebiet geringer Größe im Anschluss an zusammenhängende Bebauung, Eingrünung auf öffentlicher Grünfläche	geringe-mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Mensch/ Kultur und Sachgüter		geringe Erheblichkeit
Gesamtbewertung		insgesamt geringe Erheblichkeit

Tabelle 1: Bewertung der Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,65 ha. Beinhaltet sind hierbei bestehende Straßenflächen (Fl.Nrn. 2338 T., 2339/4 T., 2339/5T.) sowie ein Fußweg (Fl.Nr. 2347/8 T.).

Als Eingriff wurden die geplante bauliche Entwicklung auf den Fl.Nr. 2347/8, 2366 T. und 2340 T. gewertet.



Abbildung 10: Darstellung der Eingriffsflächen

BNT (Biotop- und Nutzungstypen) mit geringer Bedeutung = grau/schwarz hinterlegt, BNT mit mittlerer Bedeutung = grün hinterlegt, kein Eingriff = violett hinterlegt

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. werden festgesetzt und können bei der Auswahl des Planungsfaktors angerechnet werden:

- Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutender Flächen; dies wurde auf Flächennutzungsplanebene vorbereitet und kann auf Bebauungsplanebene angerechnet werden
- Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft und Herstellung eines Biotopverbunds der vorhandenen Gehölze im Bereich der Teiche mit den geplanten Gehölzstrukturen zur Eingrünung auf öffentlichem Grund (Festsetzung)
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen durch Verbot von Schotter- und Kiesgärten und Eingrünung im Bereich des Quellenwegs durch Baumpflanzungen (Festsetzung)
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den nicht überdachten Stellplätzen und privaten Zufahrten, dadurch Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens (Festsetzung)

Die o.g. Vermeidungsmaßnahmen wurden in Bezug zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Gebäude, Einrichtungen und Notwendigkeiten gesetzt und in der Folge ein Planungsfaktor von 10 % gewählt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bestandserfassung:	Fläche m ²	Bewertung (WP)	Beeinträchtigungs- faktor / GRZ	Ausgleichs- bedarf
BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung (V11)	860	0	0,4	0
BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (G11, K11, P11, G12, V32)	4.335	3	0,4	5.202
BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Tiny House) (G11)	250	3	0,2	150
BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (B431)	1.035	8	0,4	3.312
Fläche gesamt	6.480			
Summe Ausgleichbedarf in Wertpunkten				8.664
Planungsfaktor 10 %				866
Ausgleichsbedarf, gesamt, gerundet				7.798

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bezogen auf die Merkmale und Ausprägungen der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen

In der Tabelle wird die vereinfachte Erfassung für Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (Leitfaden S. 15) verwendet.

7.2 Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Ermittlung des Ausgleichsumfangs bezogen auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume

Berechnung Aufwertung:							
Ausgangszustand		Prognosezustand		Aufwertung			
Biotop-/ Nutzungstyp (CodeNr.)	WP	Biotop-/ Nutzungstyp (CodeNr.)	WP	= Differenz WP Prog. - WP Ausg.	Fläche (m²)	Komp.umfang (WP)	
G11	3	G212	9(8+1)	6	1.300	6 * 1.300 = 7.800	
					SUMME:	7.800	

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsumfangs (nach Absprache mit der uNB kann aufgrund der potentiellen Aufwertung als Lebensraumtyp ein zusätzlicher Wertpunkt generiert werden)

Es errechnet sich ein Ausgleichsumfang von ca. 1.300 m², der auf Fl.Nr. 2538, Gemarkung Baiern erbracht wird. Bzgl. der ökologischen Aufwertung der Ausgleichfläche fand eine telefonische Absprache mit der UNB (Herr Probul) am 09.09.2025 und am 29.09.2025 statt. Demzufolge ist eine Aufwertung des vorhandenen intensiven Grünlands (G11) zu „Mäßig extensiv genutztem,

artenreichem Grünland (G212)“ möglich. Aufgrund der potentiellen Aufwertungsmöglichkeit als Lebensraumtyp kann ein zusätzlicher Wertpunkt generiert werden.

730 m² der Fläche dienen bereits als Ausgleichsfläche. Der hier gewählte höherwertige Zielzustand „Artenreiches Extensivgrünland (G214)“ kann aufgrund der bisherigen Entwicklung der Fläche nicht angesetzt werden.

7.3 Aufwertung der Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 2538, Gemarkung Baiern

Die Fläche ist insgesamt 14.174 m² groß und befindet sich östlich des Ortsteils Berganger im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Talauen im Inn-Chiemsee-Hügelland“.

Die Fläche wird überwiegend als intensives Grünland (G11) genutzt und fällt nach Osten ca. 7,5m ab. Im Norden und Nordwesten befinden sich Laubwaldflächen; im Südwesten und Osten grenzen Fläche für die Landwirtschaft an das Flurstück. Im Süden verläuft ein Wirtschaftsweg. Daran anschließend befindet sich eine Fläche, die Bestandteil des Ökoflächenkatasters (Grünland, Gehölz und Wasserflächen) ist.

Für den Neubau einer Maschinen- und Bergehalle wurde bereits ein Aufwertungskonzept (Anlage zum Eingrünungsplan vom 24.08.2019) erstellt, welches einen Bestandteil des Baugenehmigungsbescheides vom 03.12.2019 (Aktenzeichen B-2019-1444) darstellt. Anschließend an die ca. 730m² große, bereits ökologisch aufgewertete Fläche sollen die errechneten ca. 1.300m² erbracht werden.

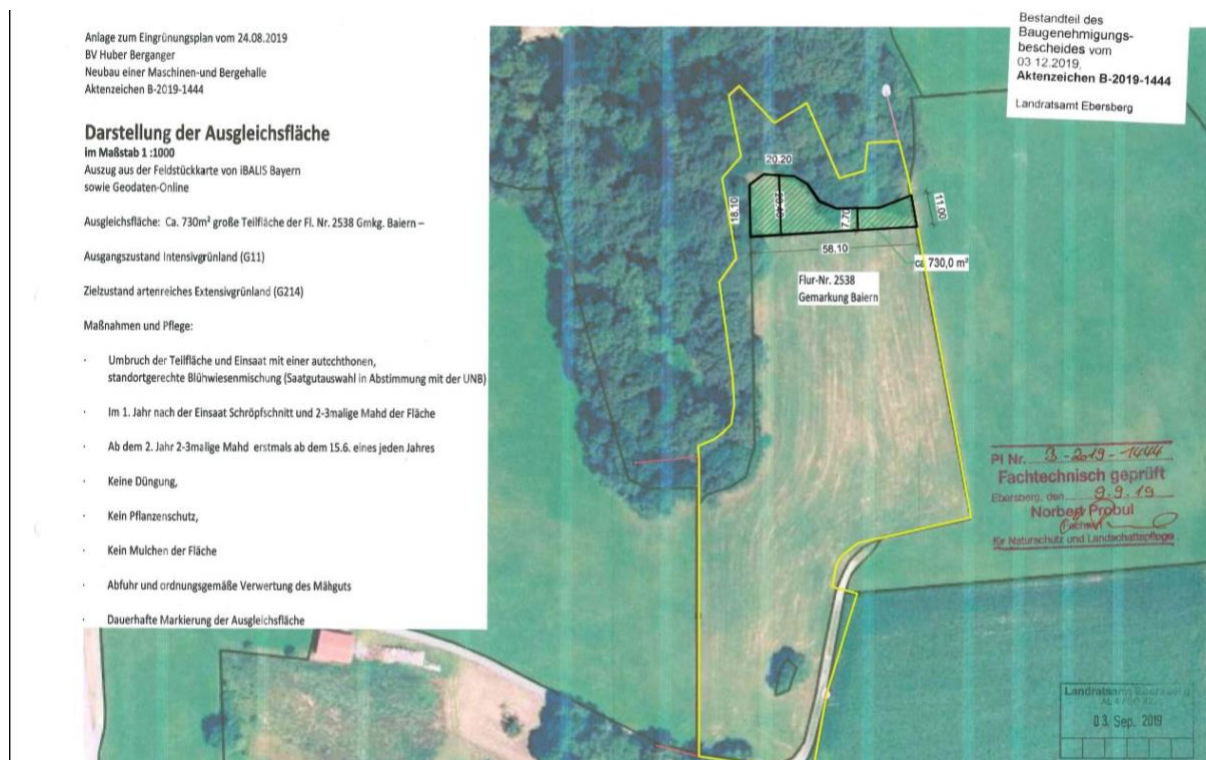


Abbildung 11: Aufwertungskonzept / Pflegemaßnahmen

Parallel zu den Höhenlinien erfolgt ein Umbruch des vorhandenen Grünlands in Form von 2 Streifen mit jeweils ca. 6 m Breite und die Einsaat einer autochthonen, standortgerechten Saatgutmischung (100 % Kräuter, UG 17, in Abstimmung mit der UNB) in diesen Bereichen Ende September oder Anfang Mai. Die angesäten Arten können sich in der Folge auf der gesamten Fläche ausbreiten.

Die Pflege erfolgt in Anlehnung an das bestehende Konzept. Im 1. Jahr wird dazu auf der ganzen Fläche ca. 3-4 Wochen nach der Einsaat 1 Schröpfschnitt (Schnitthöhe unter 10 cm) sowie eine 2-3 malige Mahd in Absprache mit der UNB durchgeführt. Ab dem 2. Jahr wird eine extensive Pflege (Verzicht auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel, Abfuhr und ordnungsgemäße Verwertung des Mähgutes) sowie eine 2-3 malige Mahd in Absprache mit der UNB ab dem 15.06. vorgenommen.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft mit haltbaren Pfosten zu markieren.

Die Ausgleichsfläche ist spätestens zum Inkrafttreten des Bebauungsplans dinglich zu sichern.

8. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Vorhabens, Nichtdurchführung sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt und es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist im Bereich des intensiven Grünlands gering. Im Bereich der Obstwiese ist eine mittlere Bedeutung vorhanden. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Beeinträchtigung. Das Landschaftsbild wird insbesondere von Westen und Süden aus wahrnehmbar verändert. Zur Minderung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist eine Eingrünung auf öffentlichem Grund in einer Breite von ca. 5 m vorgesehen. Zudem wird der Quellenweg in den Privatgrundstücken mit räumlich wirksamen Bäumen überstellt.

Bei Nichtdurchführung wären die genannten negativen Auswirkungen so nicht gegeben, der Bedarf könnte jedoch nicht gedeckt werden.

Wie bereits in der 11. Änderung des FNP dargestellt wird, gibt es in Berganger kein Innenentwicklungspotenzial, da es aufgrund entgegenstehender Eigentümerinteressen nicht möglich ist, eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung der Innenentwicklung zuzuführen. Derzeit kann der Bedarf lediglich über die Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich gedeckt werden.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung stellt eine städtebaulich geordnete Ortsergänzung dar. Die Schaffung von Wohnbaufläche in einem verkehrstechnisch erschlossenen Gebiet macht zudem aufwendige Maßnahmen der Neuerschließung andernorts überflüssig.

Aus den oben genannten Gründen erweist sich das Plangebiet als geeigneter Standort für die Entwicklung von Wohnbauland. Alternativen werden daher nicht vorgeschlagen.

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Es wurde ein Geotechnischer Bericht (ZSI Vermessung Wächter GbR., 01.06.2023) erstellt.

9.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB (Ausgleichsflächen -und maßnahmen).

Gemäß § 2 Abs. 4 S.1 HS 2 BauGB i. V. m. Nr. 2 c S. 1, Nr. 3 b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB hat die Gemeinde die Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Plans entstehen, vorzubereiten und ein Konzept der geplanten Überwachungsmaßnahmen darzustellen.

Die Bebauung ist nach bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen. Im Sinne des Monitorings sind hierzu keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Nach dem aktuellen Stand der Planung sind folgende Sachverhalte zu überwachen:

Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung privater Flächen

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sollen 3 Jahre nach der Nutzungsaufnahme überprüft werden.

Da die Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund erfolgt, ist hierzu kein Monitoring erforderlich.

Ausgleichsflächen

Die Erstellung der Ausgleichsfläche sowie der Beginn der Überwachung erfolgt, wenn die Festsetzungen des Plans realisiert bzw. in Realisierung begriffen sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit einem Entwicklungszeitraum der Ausgleichsfläche von 10-25 Jahre zu rechnen. Wie in der Stellungnahme der UNB vom 13.01.2025 gefordert, wird die Gemeinde Baiern der UNB alle 2 Jahre einen Monitoring-Bericht über den aktuellen Zustand der Ausgleichsfläche vorlegen. Eventuell notwendige Korrekturen am Ausgleichskonzept können in diesem Rahmen vorgenommen werden.

Darüberhinausgehende unvorhersehbare Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Wegen des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum beabsichtigt die Gemeinde Baiern die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im südwestlichen Anschluss an den Ortsteil Berganger.

Die Gemeinde Baiern besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 20.06.2022 (digitalisierte Fassung). Die 11. Änderung des FNP für den Bereich „Berganger-Quellenweg“ (Feststellungsbeschluss vom 12.05.2025), schafft die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet umfasst die Fl.Nrn. 2347/8, 2340 T., 2338 T. (Quellenweg), 2339/4 T. (Quellenweg), 2339/5 T. (Quellenweg) und 2366 T. (T. = Teilfläche), alle Gemarkung Baiern und wird in einer Größe von ca. 0,65ha dargestellt.

Das Gebiet wird durch den Quellenweg erschlossen, der im Plangebiet verlegt und durch festgesetzte Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken eingebunden wird. Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich ein Fußweg, der das Plangebiet mit der nördlichen Wohnbebauung verbindet.

Die GRZ wurde mit 0,4 festgesetzt, bzw. mit 0,2 für Parzelle 9. Zulässig für Parzelle 1-8 sind jeweils 2 Wohneinheiten. Zusätzlich ist auf Parzelle 1-9 jeweils ein eingeschossiges Gartenwohnhaus möglich, wodurch eine weitere Wohneinheit generiert werden kann.

Da auf Fl.Nr. 2347/8 eine öffentliche Grünfläche überplant wird, wird zur Integration der baulichen Entwicklung in die Landschaft eine 5m breite öffentliche Grünfläche, die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen bzw. mit autochthonem Saatgut einzusäen ist, im Süden und Westen des Geltungsbereichs ausgewiesen. Die Grenzabstände gem. AGBGB Art. 47-50 sind dabei zu beachten.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Gehölzstrukturen und Teichwirtschaft, die die bauliche Entwicklung in die Umgebung einbindet.

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt und es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist im Bereich des intensiven Grünlands gering. Im Bereich der Obstwiese ist eine mittlere Bedeutung vorhanden. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Beeinträchtigung. Das Landschaftsbild wird insbesondere von Westen und Süden aus wahrnehmbar verändert. Zur Minderung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist eine Eingrünung auf öffentlichem Grund in einer Breite von ca. 5 m vorgesehen. Zudem wird der Quellenweg in den Privatgrundstücken mit räumlich wirksamen Bäumen überstellt.

Durch die Festsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild reduziert werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen der Planung werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Erbringung des benötigten Kompensationsumfangs erfolgt auf Fl.Nr. 2538, Gemarkung Baiern in einer Größe von ca. 1.300 m² durch die Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Bei Realisierung der Planung besteht unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumtypen und Einbeziehung von Störkulissen lediglich für die Artengruppe der Vögel und hier für die Heckenbrüter eine mögliche Betroffenheit. Da sich jedoch im direkten Umfeld weitere Heckenstrukturen und Einzelbäume befinden, ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen der örtlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben. Folgende Voraussetzung ist dafür erforderlich: die Baufeldfreimachung mit der Beseitigung der Gehölze findet außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar statt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist dann nicht zu befürchten.

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bodenkarte M. 1 : 25.000,
www.umweltatlas.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem
Naturschutz

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für
den Landkreis Ebersberg, (Juni 2001)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND
ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm, (LEP, aktuelle Fassung)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU und VERKEHR: Bauen im
Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, (2021)

PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN: 11. Änderung des
Flächennutzungsplans der Gemeinde Baiern in der Fassung vom 12.05.2025

PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN: 10. Änderung des
Flächennutzungsplans der Gemeinde Baiern, Digitale Gesamtüberarbeitung, in der Fassung
vom 20.06.2022

REGIONALER PLANUNGSVERBAND: Regionalplan der Region München 14 (aktuelle
Fassung)

ZSI-VERESSUNG WÄCHTER GBR: Geotechnischer Bericht, (01.06.2023)

Gesetze und Verordnungen (in der jeweils gültigen Fassung):

Baugesetzbuch

Bundesnaturschutzgesetz

Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Bayerisches Naturschutzgesetz

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Berganger - Quellenweg“

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Entwurf vom 08.12.2025

Baiern, den



.....
Martin Riedl, Erster Bürgermeister
Gemeinde Baiern
Kulbing 1, 85625 Baiern
www.baiern.eu

Wörth, den



.....
BAUER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth
Tel. 08123 / 9981591
mail info@labauer.de