

# „BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „WESTLICH DER AUGSBURGER STRAÙE“

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Datum: 19.02.2024



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Roßhaupten durch



## Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	1
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	1
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	3
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	3
3.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	6
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	6
5.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	9
6.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	9
7.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	9
7.1	Verfahren und Methodik	9
7.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	9
8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	10
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	10

## Anlagen

Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 1.000

Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 1.000

Karte 3: Ausgleichsplan, M 1 : 2.000

## 1. Einleitung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll westlich der Augsburgs Straße auf den Grundstücken 419 und einer Teilfläche von 421, Gemarkung Roßhaupten ein Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,79 ha.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung für zwei Flächen dar. Für die westliche Fläche wurde bereits konkretes Interesse eines forstwirtschaftlichen Betriebs bekundet, für die östliche Fläche sind noch keine konkreten Entwicklungsabsichten bekannt. Das Gebiet soll als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden. Auf die Beschreibung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele in der Begründung zum Bebauungsplan wird hier verwiesen.

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

Die vorliegende Planung dient der Ansiedlung eines forstwirtschaftlichen Betriebes. Sie trägt somit grundsätzlich dazu bei, den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Wirtschaftsstruktur Rechnung zu tragen (vgl. Landesentwicklungsprogramm 5.1 G, 1.1.1 G). Nördlich und östlich des Planbereiches grenzen bestehende Gewerbegebiete an, weiter südlich, durch landwirtschaftliche Nutzflächen getrennt, grenzt Wohnbebauung an.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Gewerbefläche mit Gebietseingrünung dar. Die amtliche Biotopkartierung weist keine Biotope im Gebiet bzw. im näheren Umfeld aus. Ebenso liegt der Planbereich außerhalb von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz.

Parallel zum hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roßhaupten durchgeführt, die den Planbereich nun als Dorffläche (MD) ausweist.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

### 2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Karte 1)

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

**Tiere, Pflanzen und Lebensräume:** Auf der Basis eines Luftbildes, einer Bodenreferenzkartierung, durchgeführt im Sommer 2023, ist der Bestand, wie folgt, anzusprechen: Der Planbereich wird aktuell intensiv als Grünland genutzt (vgl. Foto unten). Vegetationskundlich ist der Grünlandbestand aufgrund der Nutzung (Düngung, häufiger Schnitt) als artenarmes intensiv genutztes Grünland (G11 mit 3 WP) einzustufen, was sich in einer Dominanz von Gräsern



zeigt. Auf dem nördlich benachbarten Grundstück 422/1, Gemarkung Roßhaupten befinden sich 2 ältere Laubbäume, deren Astwerk bis auf die benachbarten Flurstücke 419 und 421, Gemarkung Roßhaupten reicht. Schutzgebiete nach BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotopfläche sind nicht von der Planung betroffen.

**Bewertung:** Dem artenarmen Grünland (G11, 3 WP) kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Lebensräume zu.

### **Boden und Geologie:**

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 liegt der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung im Bereich der Bodeneinheit 22a „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“. Die genannten Bodentypen bilden die Grundlage für die landwirtschaftliche Nutzung. Entsprechend ist von einer hohen Produktionsfunktion gemäß BBodSchG auszugehen.

**Bewertung:** Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)“ kommt den fruchtbaren Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung (Dauerbewuchs) eine mittlere Bedeutung zu.

### **Wasser:**

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Es kann davon ausgegangen werden, dass in dem weitgehend ebenen Gelände das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht und somit nicht in den Oberboden reicht.

**Bewertung:** Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu.

### **Klima und Luft:**

Den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für den Luftaustausch kommt dem Planbereich nicht zu.

**Bewertung:** Den landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt eine geringe Bedeutung für das Lokalklima zu.

### **Landschaftsbild/Erholungseignung:**

Der Planbereich ist auf 3 Seiten von vorhandener Bebauung umgeben: nördlich und östlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an. Zudem liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle („Hofstelle Weiß“) im Norden des Planbereiches. Die südlich gelegene Wohnbebauung ist durch eine ca. 50 m breite Grünlandfläche von dem hier betrachteten Planbereich entfernt. Als landschaftsbildprägende und strukturierende Elemente sind die beiden größeren Laubbäume auf dem Nachbargrundstück anzusehen. Als Vorbelastung ist die Südwest-Nordost verlaufende Stromleitung mit einem Maststandort in ca. 100 m nordwestlich des Planbereiches zu nennen (vgl. dazu Foto oben bei Schutzgut „Tiere, Pflanzen, Lebensräume“). Das Gelände ist weitgehend eben. Eine Einsehbarkeit des Geländes für Dritte besteht von allen Seiten.

**Bewertung:** Den durch die Planung beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen ohne strukturierenden Gehölzbewuchs kommt eine geringe Bedeutung für das betrachtete Schutzgut Landschaftsbild zu.

### Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Schutzgut	Bedeutung für Natur und Landschaft
Pflanzen und Tiere	Gering
Boden	Mittel
Wasser	Mittel
Klima/Luft	Gering
Landschaftsbild/ Erholung	Gering
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gering (3 Wertpunkte)</b>

In der Gesamtbetrachtung kommt dem Änderungsbereich eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft (3 Wertpunkte) zu. Nachfolgend werden die weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

#### Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter (Boden- bzw. Baudenkmale) bekannt. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ebenfalls keine Kultur- und Sachgüter (Boden- bzw. Baudenkmale) in Sichtweite zum Planbereich.

#### Mensch:

Der Planbereich grenzt an die Augsburgs Straße. Im Norden liegen gewerblich genutzte Flächen und eine landwirtschaftliche Hofstelle. Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine lufthygienische Untersuchung (emPlan 11/2023) durchgeführt, in der geprüft wurde, ob aus dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb schädliche Umwelteinwirkungen i. S. der Anforderungen der TA Luft auf das Bauerwartungsland zu erwarten, und ob im Plangebiet der für Dorfgebiete geltende Immissionswert der TA Luft eingehalten ist. Darüber hinaus wurde von emPlan (11/2023) eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt, in der die Verträglichkeit des ansiedelnden Forstbetriebs mit dem bestehenden Umfeld nach den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen wird. Zugleich wird nachgewiesen, dass die geplanten Wohnnutzungen im Planungsgebiet konfliktfrei umgesetzt werden können und auch im Übrigen keine schalltechnischen Konfliktsituationen durch den Bebauungsplan entstehen.

## 2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Für das Dorfgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Der komplette Planbereich ist als Eingriffsfläche zu werten.

## 2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			Baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
<b>Tiere / Pflanzen Lebensräume</b>	<b>2.3.1</b>	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			Baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
<b>Boden</b>	<b>2.3.2</b>	Verlust von Boden durch Überbauung	○	●●	○
<b>Wasser</b>	<b>2.3.3</b>	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●	○
<b>Klima/Luft</b>	<b>2.3.4</b>	Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion	○	○	○
<b>Landschaftsbild/ Erholung</b>	<b>2.3.5</b>	Errichtung von Gebäuden .- Veränderung des Landschaftsbildes	○	●	○
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>2.3.6</b>	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	-	-	-
<b>Mensch</b>	<b>2.3.7</b>	Schallemissionen (Lärm), Gerüche	●	●	○
<b>Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern</b>	<b>2.3.8</b>	keine Wechselwirkungen bis auf die Erhöhung der Unfallgefahr durch Verkehrsmehrung (vgl. bei Schutzgut Mensch)	-	-	-

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

#### **Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen**

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

Der Planbereich, für welchen eine GRZ von 0,6 festgesetzt ist, ist ca. 0,79 ha groß. Abzüglich der festgesetzten Grünflächen im Umfang von ca. 1.250 m<sup>2</sup> kommt es bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten GRZ inklusive Nebenanlagen zu einem Flächenverbrauch von maximal ca. 5.330 m<sup>2</sup>. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich ausschließlich um intensiv genutztes, artenarmes Grünland mit geringer Bedeutung.

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

Mit der Überbauung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden einher. Während mit der Überbauung durch Hauptgebäude ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einhergeht, erfolgt im Bereichen, welche z. B. als Stellplätze umgenutzt werden wird, eine Minderung der Funktionsausprägung.

##### **2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)**

Mit der ermöglichten Bodenversiegelung und der Umnutzung der landwirtschaftlichen Böden gehen ein erhöhter Abfluss des Regenwassers und eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher. Diese Auswirkungen werden gemindert, indem versickerungsfähige Stellplätze vorgesehen werden.

### **2.3.4 Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion (anlagebedingt)**

Mit dem Verlust von bislang vegetationsbestandener Fläche geht deren Bedeutung für die Kaltluftentstehung (-> Grünland) verloren. Dagegen wird durch die Pflanzung von Gehölzen ein Beitrag zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation geleistet. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima unerheblich.

### **2.3.5 Errichtung von Gebäuden – Veränderung des Landschaftsbildes (anlagebedingt)**

Aufgrund der Lage des Planbereiches im Anschluss an die vorhandene Augsburgs Straße, der unmittelbaren Nachbarschaft zu bestehender Bebauung sowie der vorhandenen Stromleitung mit Maststandort ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet. Dennoch sind mit der geplanten Bebauung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden, die durch die Maßnahmen zur Grünordnung (insbesondere der Ortsrandeingrünung) gemindert werden. Insgesamt ergeben sich dadurch bei Realisierung der Planung nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

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

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Es sind daher keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### **2.3.7 Schallemissionen (Lärm) und Gerüche (bau- und betriebsbedingt)**

Mit der Erweiterung der Bebauung werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Zudem wirken von außen Geruchsemissionen und Schallemissionen auf den Planbereich ein. Hierzu wurden Fachgutachten erstellt, die zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen kommen:

#### Geruch:

1. Im Planungsgebiet werden die Anforderungen der TA Luft weitestgehend eingehalten.
2. Dies betrifft die östliche Bauparzelle und den südlichen Teil des forstwirtschaftlichen Betriebs.
3. Am westlich zur Halle situierten möglichen Wohngebäude sind im Westen und Nordwesten die Anforderungen nicht eingehalten. Dort sind zum Lüften notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig.
4. Das nördliche Gebäude des Forstbetriebs dient nur als Lager und ist von den dort gegebenen Überschreitungen des Immissionswerts für Dorfgebiet mangels ausgeübter Wohnnutzung nicht betroffen.

#### Schall:

Der geplante Forstbetrieb hält die Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz nach Maßgabe der TA Lärm für sich betrachtet und unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung in der Nachbarschaft ein. Dies gilt für die bestehende Nachbarschaft, und die noch mögliche Wohnnachbarschaft im Bebauungsplangebiet. An einer möglichen Wohnbebauung im östlichen Teil des Planungsgebiets und an den geplanten Wohnnutzungen auf dem Grundstück des Forstbetriebs sind die Anforderungen der TA Lärm ebenfalls eingehalten, sowohl aus der gewerblichen Vorbelastung, als auch im Nachbarschaftsverhältnis zwischen Wohnnutzungen im östlichen Teil, und dem Forstbetrieb im westlichen Teil des Bebauungsplans. Damit ist der Bebauungsplan schalltechnisch konfliktfrei umsetzbar.

### **2.3.8 Wechselwirkungen**

Es sind keine weiteren erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

### 3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Gleichfalls kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten betroffen sind, da die beanspruchten Flächen keine Bedeutung als faunistische Lebensräume aufweisen. Insofern löst die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

### 4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind. In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume**

- Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (Ortsrandeingrünung im Norden, Westen und Süden),
- Nutzung von Bereichen mit ausschließlich geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.
- Wenngleich die beiden Laubbäume auf Nachbargrund stehen, sind die im Zuge der Baumaßnahmen an der nördlichen Zufahrt gemäß DIN 18920 zu schützen. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Schutz der Wurzeln durch Anlage eines Wurzelvorhanges während der Bauphase zu.

#### **Schutzgut Boden und Wasser**

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze,
- vgl. Maßnahmen zur Eingrünung.

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

- vgl. Maßnahmen zu Eingrünung.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Die Bebauung erfolgt in veränderten, innerörtlichen Bereichen, in denen nördlich und südlich bereits Bebauung anschließt. Es besteht keine besondere Eignung der Fläche für die Naherholung.
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung bzw. zum Erhalt des natürlichen Geländes.

#### **Grünordnerische Maßnahmen**

- Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend berücksichtigt. Insbesondere wird geltend gemacht, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und darüber hinaus auch zum Baumschutz für 2 außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Laubbäume vorgesehen sind.

Trotz der oben angeführten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind. Gemäß dem

Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)“ ergibt sich aus der Eingriffsfläche (vgl. Karte Nr. 2) folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsforderung in Wertpunkten:

Eingriffsfläche [m<sup>2</sup>] x Wertigkeit Eingriffsfläche [WP] x GRZ = Vorläufiger Ausgleichsumfang – Abschlag aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen [%] = **Finaler Ausgleichsumfang [WP]**

7.910 m<sup>2</sup> x 3 WP x 0,6 = 14.238 m<sup>2</sup> abzüglich 10% von 1.423 WP = **12.815 WP**

Der Abschlag von 10 % von dem zunächst ermittelten Ausgleichumfang ergibt sich aus den oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung. Dabei sind insbesondere die Ortsrandeingußung und die Baumschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

### Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Im Planbereich stehen keine weiteren Flächen zur Aufwertung zur Verfügung. Aus diesem Grund wird der verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von 12.815 Wertpunkten außerhalb des Planbereiches im Bereich des Flurstückes 1958, Gemarkung Roßhaupten im sogenannten Wasenmoos bzw. Stockamoos plaziert. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Moor, welches der Gemeinde Roßhaupten als Ökokonto dient.

Im Jahr 2008 wurde durch das Büro Hofmann und Dietz für die Gemeinde eine östliche Teilfläche des Wasen-/Stockamooses als Ökokonto dokumentiert. Die dokumentierte Teilfläche wurde als ein mit Fichten bestocktes Moor beschrieben, für das eine Renaturierung durch Wiedervernässung mit Entnahme von Fichten vorgesehen wurde (vgl. dort Seite 15).

Darüber hinaus liegt für das gesamte Wasenmoos ein Renaturierungskonzept, erstellt durch den Landschaftspflegeverband (LPV) Ostallgäu (Frau Anette Saitner) vor, welches für die verschiedenen Teilbereiche des Moores Ziele und Maßnahmen festlegt (vgl. nachfolgende Abbildung). Dieses Konzept liegt der hier durchgeführten Zuordnung der Ausgleichsfläche zu Grunde.



	Lf. Nr.	Maßnahmenbeschreibung
	1	Waldrandgestaltung im Westen Heckenerneuerung, Pflanzung von Laubgehölzen, Anlage von Biotopelementen: Totholz, Lesesteine, etc. für Kreuzotter
	2	Restaurierung von Streuwiesen im Norden
	3	Fichtenanflug im Moorkern entfernen (bis ca. 1 m Höhe) zur Förderung der Beerenv egetation (2 x in 5 Jahren)
	4	Waldumbau zur Förderung des vorhandenen Laubholzes durch behutsames Freistellen der Laubbäume (2 x in 5 Jahren)
	5	Einbau von ca. 20 Stauwehren zum flächigen Wasseranstau / Wiedervernässung bzw. Wasserrückhalt in der Fläche (Festlegung Lage Wehre durch Auspflockung vor Ort)
	6	Erhaltung von Altbäumen und Totholz auf der Restfläche durch Nutzungsverzicht
	7	Externe Ausgleichsflächen (aus BPlan Nr. 7 6. Änderung und BPlan Nr. 11) im Südosten bereits festgesetzt
	8	Sanierung bestehender Aufstauwerke und Entfernung Fichtenanflug (Förderung durch Landschaftspflege, Fläche wird abgezogen)

Teile der beschriebenen Fläche wurden bereits anderen Eingriffsvorhaben zugeordnet.

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan wird die eine **3.204 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstückes 1958; Gemarkung Roßhaupten** zugeordnet. Ziel ist die Renaturierung des Moores entsprechend des oben abgebildeten Konzeptes.

#### Entwicklungsziel für die Fläche:

Für die dem Bebauungsplan zugeordnete Fläche, die gemäß Bodenkarte M 1 : 25.000 im Übergangsbereich zwischen Niedermoor- und Hochmoortorfen liegt, bedeutet dies eine Wiedervernässung mit Entwicklung zu einem standortgerechten Moorwald, der im Niedermoorbereich<sup>1</sup> eher in einem Birken- (L 413 / 15 WP) bzw. Schwarzerlenmoorwald (L 423 / 15 WP) und über Hochmoortorf eher aus einem Fichtenmoorwald (N 513 / 15 WP) besteht. Eine scharfe Abgrenzung zwischen den gemäß BayKompV gleichwertigen Einheiten ist nicht möglich, da auch in Natura fließende Übergänge bestehen. Zudem weisen alle genannten Einheiten gemäß BayKompV die gleiche Bewertung auf und unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG, was für die Feststellung der Zielerreichung maßgeblich ist.

#### Bestandssituation:

Unabhängig von Zustand in Natura ist bei Wäldern als Ausgangszustand für die einzuwertenden Bestände eine vorbildliche forstliche Nutzung zu Grunde zu legen. Dabei handelt es sich im vorliegenden Fall<sup>2</sup> um die Einheit strukturreiche Nadelforste (N 723 / 8 WP).

#### Vorgesehene Maßnahmen:

Entnahme der Fichten: Innerhalb der Einheiten N 72 erfolgt eine Entnahme der Fichten zur Freistellung von Laubgehölzen. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde können einzelne Bäume als stehendes oder liegendes Totholz im Bestand verbleiben.

Nutzungsverzicht: eigendynamische Entwicklung ohne zeitliche Begrenzung, Verbleib des Totholzes im Bestand.

Wiedervernässung: Um den natürlichen Wasserhaushalt im Gebiet wiederherzustellen sind



die im Planbereich vorhandenen Entwässerungsgräben (vgl. dazu beiliegende Reliefdarstellung aus dem BayernAtlas) bis auf das benachbarte Bodenniveau anzustauen. Der Abstand der einzurichtenden Anstau richtet sich nach dem Gefälle des Grabenlaufes und ist vor Ort festzulegen. Dabei sind bei stärkerem Gefälle die Anstau in kürzeren Abständen vorzunehmen als bei flachen Grabenabschnitten. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass die entwässernde Wirkung der Gräben auf deren Umfeld aufgehoben wird.

<sup>1</sup> Das Konzept des Landschaftspflegeverbandes sieht für den Bereich den Waldumbau durch Förderung vorhandenen Laubholzes durch Freistellen der Laubbäume vor. Entsprechend wird hier eher von einem durch Niedermoor- oder Hochmoortorfe geprägten Boden ausgegangen.

<sup>2</sup> In gleicher Weise wurde bspw. bei der Renaturierung des Mauserfilzes bei Penzberg und der Einstellung desselben in das Ökokonto der BaySF vorgegangen.

Fertigstellungspflege: Da von einem hohen Samendruck der Fichte ausgegangen wird, werden die Bestände mit dem Ziel, übermäßigen Fichtenaufwuchs zu vermeiden, nach Bedarf durchforstet. Auf diese Weise erfolgt eine Lenkung der Bestände in Richtung der definierten Zielzustände.

Eine geplante Wiedervernässung des Standortes durch Verschließen der Entwässerungsgräben und die Entnahme der teilweise noch hiebsunreifen Fichten sowie die aktive Entwicklung hin zu zunächst weitgehend unbestockten und langfristig zu standortgerechten Laub-/Nadelholz-Moorwäldern auf Hochmoorstandorten bzw. standortgerechten Laubmischwäldern auf nassen Niedermoorstandorten geht somit deutlich über die Vorgaben einer vorbildlichen forstlichen Nutzung hinaus. Zudem besteht die Aufwertung neben der Sicherstellung eines geringen Fichtenanteils (durch Pflegeeingriffe) in der ungestörten, eigendynamischen Entwicklung ohne zeitliche Begrenzung mit komplettem Nutzungsverzicht.

#### Ermittlung der Aufwertung:

Aus der Bewertung der Bestandssituation (unter Berücksichtigung der vorbildlichen forstlichen Waldbewirtschaftung) und der definierten Entwicklungsziele (unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwicklungszeit) ergibt sich folgende Aufwertung:

15 WP – 3 WP (Zeitfaktor) = 12 WP (-> Wertigkeit des Zielzustandes)  
(12 WP - 8 WP) \* 3.204 m<sup>2</sup> = 12.816 WP (= Erreichte Aufwertung in Wertpunkten)

### **5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)**

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines Planungsprozesses, in welchem alternative Möglichkeiten nicht möglich sind.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem aktuellen Zustand erhalten bleiben (vgl. Bestandsbeschreibung).

### **7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)**

#### **7.1 Verfahren und Methodik**

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der fortgeschriebenen Fassung vom Dezember 2021 (BayStMLU 2021) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

#### **7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die vorhandenen Kenntnisse reichen für die im Rahmen der Umweltprüfung zu vollziehenden Beurteilungen aus.

## **8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Prognoseunsicherheiten bestehen nicht.

## **9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Gemeinde Roßhaupten das Ziel, westlich der Augsburgs Straße ein Dorfgebiet, in welchem sich ein forstwirtschaftlicher Betrieb ansiedeln soll, auszuweisen.

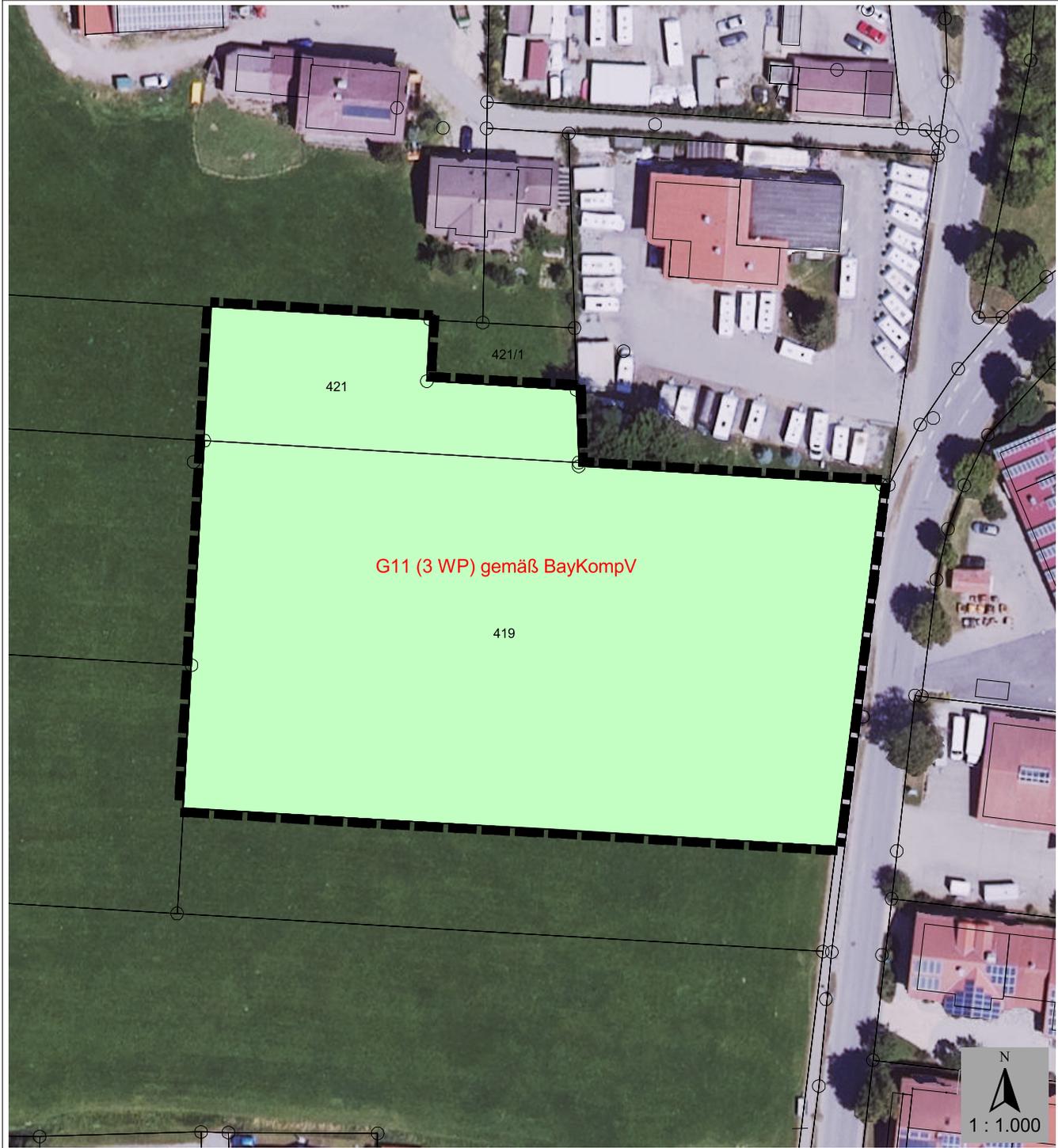
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Ausweisung des Baugebietes verbundene Flächenverbrauch zu werten. Bei dem beanspruchten Gebiet handelt es sich um artenarmes, intensiv genutztes Grünland. Ökologisch wertvolle Vegetationsbestände oder Tierlebensräume sind nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die hier in einer Ortsrandeingrünung bestehen (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes (intensiv genutztes Grünland) sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 12.815 Wertpunkten ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt auf einer Ökokontofläche der Gemeinde Roßhaupten im sogenannten Wasenmoos durch Renaturierung einer Moorfläche im Flächenumfang von 3.204 m<sup>2</sup>.

Der Nachweis, dass die Planung mit den umliegenden Nutzungen hinsichtlich der zu erwartenden Gerüche und der der Schallemissionen verträglich ist, wurde durch eigene Fachgutachten erbracht.



# Umweltbericht

## Karte 1: Bestand und Bewertung

### 1. Bestand

 Intensiv genutztes Grünland (G11 gemäß BayKompV)

### 2. Bewertung gemäß Leitfaden

**3 WP** Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (3 Wertpunkte gemäß BayKompV)

### 3. Sonstige Planzeichen

 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, Hausnummer)

# Umweltbericht

## zum Bebauungsplan Nr. 14 "Westlich der Augsburgs Straße"

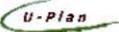
Gemeinde Roßhaupten  
- Bauamt -

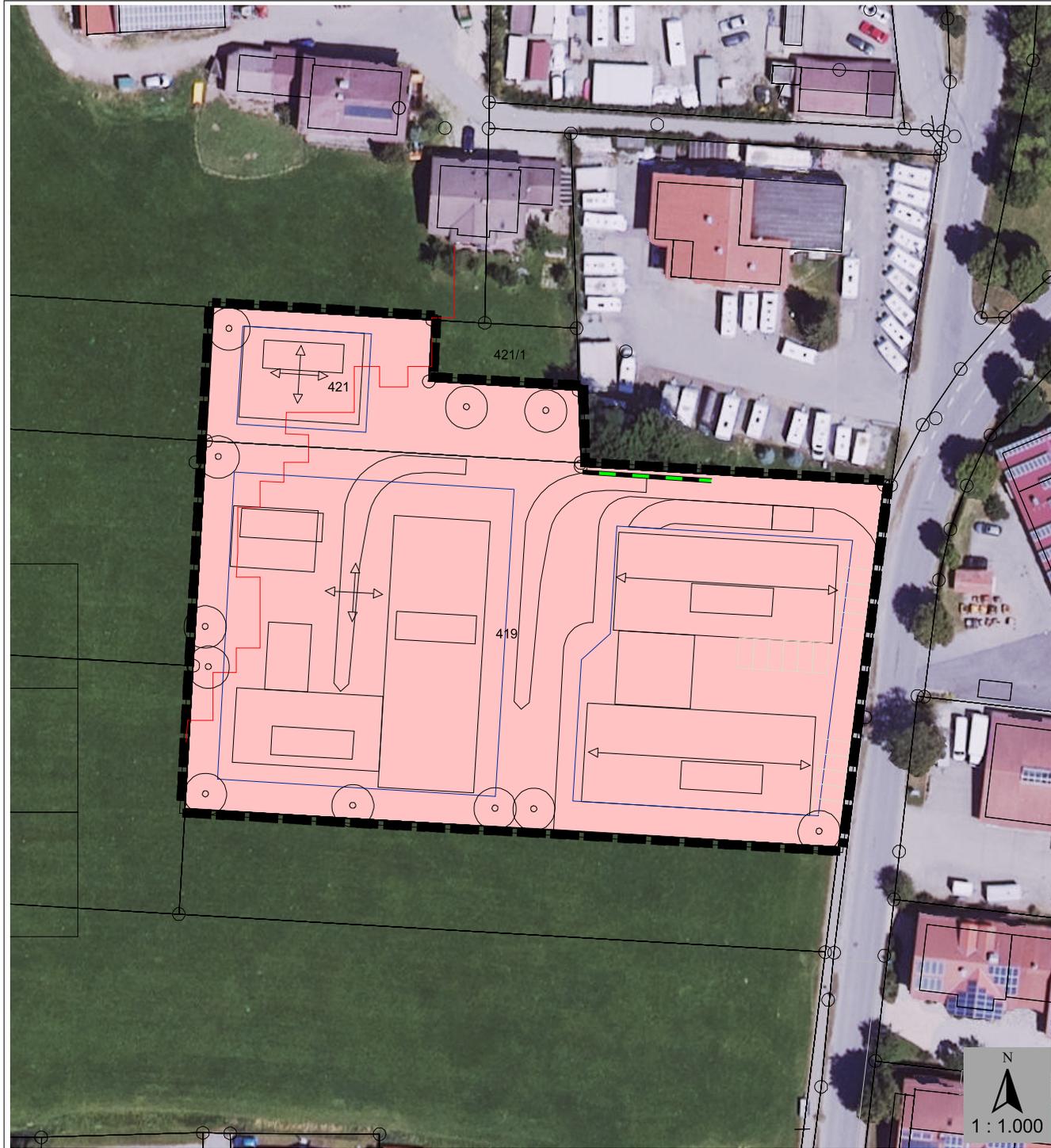
Hauptstraße 10  
87672 Roßhaupten  
Tel. 08367 - 887  
Fax 08367 - 1267  
www.gemeinde.rosshaupten.de



U-Plan  
Büro für Umweltberatung und  
angewandte Landschaftsplanung GbR

Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
Fax 08179 / 925545  
www.buero-u-plan.de





# Umweltbericht

## Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität

### 1. Einstufung der Beeinträchtigungsintensität

 Eingriffsfläche (3 WP x Fläche 7.910 m<sup>2</sup> x GRZ 0,60)  
 Erforderlicher Ausgleichsbedarf ohne Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung in Wertpunkten: 14.238 WP

Anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen:

- Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung des Gebietes (umlaufende, 5m breite Ortsrandeingrünung im Westen und Süden), Pflanzgebote für 11 Laubbäume,
- Nutzung von Bereichen mit ausschließlich geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze,
- Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 mit Anlage eines Wurzelvorhanges während der Bauzeit zum Schutz der auf dem nördlichen Nachbargrundstück stehenden Laubbäume.

Erforderlicher Ausgleichsbedarf mit Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung in Wertpunkten:  
 14.238 WP - (14.238 WP x 0,1) = 12.814 WP

### 2. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, Hausnummer)
-  Planung gemäß Bebauungsplan

## Umweltbericht

### zum Bebauungsplan Nr. 14 "Westlich der Augsburgs Straße"

Gemeinde Roßhaupten  
 - Bauamt -

Hauptstraße 10  
 87672 Roßhaupten

Tel. 08367 - 887  
 Fax 08367 - 1267  
 www.gemeinde.rosshaupten.de

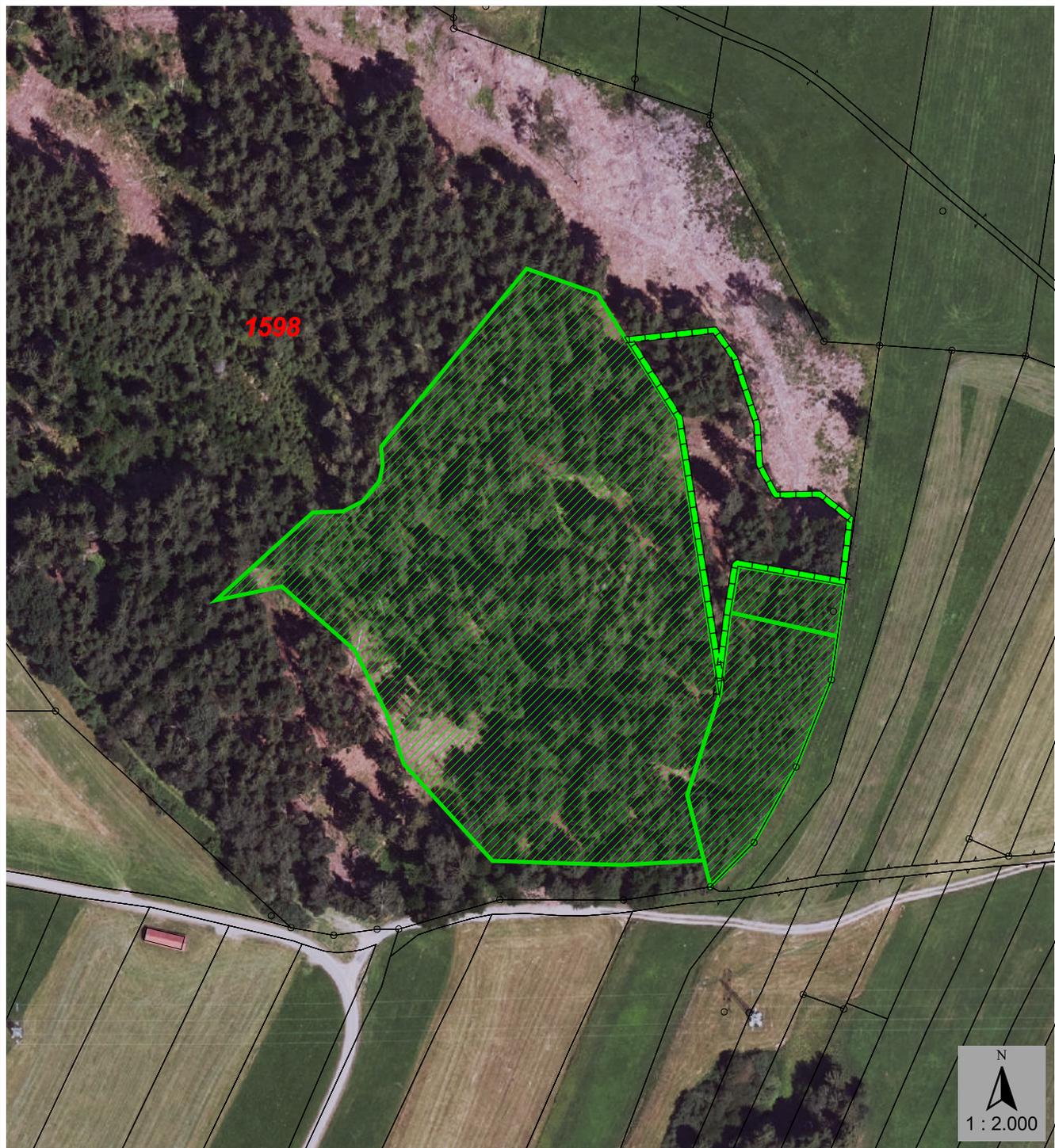


U-Plan  
 Büro für Umweltberatung und  
 angewandte Landschaftsplanung GbR

Mooseurach 16  
 82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925540  
 Fax 08179 / 925545  
 www.buero-u-plan.de





# Umweltbericht

## Karte 3: Ausgleichsplan

### 1. Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 14

 Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
FINr. 1.598, Gemarkung Roßhaupten, Fläche 3.204 m<sup>2</sup>.

Angestrebter Zielzustand:  
Birken- (L 413 / 15 WP) bzw. Schwarzerlenmoorwald (L 423 / 15 WP) über Niedermoorböden sowie Fichtenmoorwald (N 513 / 15 WP) über Hochmoorböden.

Die Zielzustände sind gemäß § 30 BNatSchG geschützt.

Maßnahmen:  
(für eine detaillierte Beschreibung wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen)  
- Entnahme der Fichten,  
- Nutzungsverzicht,  
- Wiedervernässung,  
- Fertigstellungspflege.

### 2. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer)
-  Bereits anderen Vorhaben zugeordnete Ausgleichsflächen

## Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 14 "Westlich der Augsburgs Straße"

Gemeinde Roßhaupten  
- Bauamt -  
Hauptstraße 10  
87672 Roßhaupten  
Tel. 08367 - 887  
Fax 08367 - 1267  
www.gemeinde.rosshaupten.de



U-Plan  
Büro für Umweltberatung und  
angewandte Landschaftsplanung GbR  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
Fax 08179 / 925545  
www.buero-u-plan.de

