



## **Bebauungsplan „Sportzentrum mit Vereinstadel und Heizhaus“**

### **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Vorhaben:

Bau eines Heizhauses, Bau eines Vereinsgebäudes

Lage: Großweil

Flurstücke Nr. 836// Gemarkung Großweil

Planverfasser: DIE STADTENTWICKLER GmbH

Bearbeiter: Annegret Michler

Entwurf: 31.12.2023

Ergänzt 15.01.2024

im Bereich Artenschutz und Ausgleich

**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH**

Bearbeiter: Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Maja Niemeyer



## Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG .....	4
1.1	Lage im Gemeindegebiet .....	4
1.2	Plangrundlagen .....	5
2	AUSGANGSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN .....	6
2.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ...	6
2.2	Raumordnung und Landesplanung .....	6
2.3	Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan .....	7
2.4	Denkmalschutz .....	8
2.5	Historische Flächennutzung .....	8
2.6	Bestehende Strukturen .....	9
3	INHALT UND FESTSETZUNGEN .....	10
3.1	Städtebauliches Konzept .....	10
3.2	Art der baulichen Nutzung .....	10
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenze .....	11
3.3.1	Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen .....	12
3.3.2	Bauweisen und Grenzabstände .....	13
3.4	Verkehrskonzept .....	13
3.5	Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	14
3.6	Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur .....	15
3.6.1	Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur .....	15
3.7	Brandbekämpfung .....	15
3.8	Hochwasser .....	16
4	FLÄCHENBILANZ .....	17
5	Beschreibung der Planung .....	19
5.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens .....	19
5.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	19
6	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung .....	20
6.1	Landesplanung / Regionalplanung .....	20
6.2	Landschaftsplan .....	20
6.3	Sonstige Fachpläne und Verordnungen .....	20
7	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	20
7.1	Schutzgut Mensch .....	20
7.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	21
7.3	Schutzgut Boden .....	22

7.4	Schutzgut Wasser.....	23
7.5	Schutzgut Klima / Luft.....	23
7.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	24
7.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
7.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	24
8	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	24
8.1	Schutzgut Mensch .....	24
8.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen .....	25
8.3	Schutzgut Boden .....	26
8.4	Schutzgut Wasser .....	27
8.5	Schutzgut Klima / Luft.....	28
8.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	29
8.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	29
9	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	30
9.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	30
9.2	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	30
9.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	32
9.4	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung .....	34
9.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	34
9.6	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	34
9.7	Monitoring.....	34
10.	Zusammenfassung .....	35

# 1 EINFÜHRUNG

## 1.1 Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich des Hauptortes Großweil – südlich der Loisach an der Straße Am Bad. 400 m südöstlich befinden sich das Rathaus der Gemeinde Großweil sowie in 300 m Entfernung die neue, katholisch St. Georgs Kirche.

Das Gebiet wird als Sportzentrum bezeichnet. Diese Bezeichnung wird für das gesamte Gebiet übernommen. Das Gebiet ist von der Straße Am Bad im Süden und vom Mühlbach im Norden begrenzt. Im Westen befindet sich angrenzend an das Areal sowohl Waldflächen als auch Flurstücke mit Wohnbebauung. Auf der östlichen Seite liegen Flurstücke mit vorwiegend gewerblicher Nutzung, welche mit einfachen Holzhallen bebaut sind. Außerdem begrenzt der Gstädtbach das Gelände des Sportzentrums.



Abbildung 1: Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas)

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 836 und hat eine Gesamtfläche von knapp 24.625 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich ist in einem Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt. Es besteht ein Bebauungsplan in diesem Bereich aus dem Jahre 1971, dieser wird

geändert und in diesem Verfahren neu aufgestellt, der den alten Bebauungsplan für diesen Bereich ersetzt.



Abbildung 2: Bebauungsplan „Sportzentrum“ von 1971 (Quelle: Gemeinde Großweil)

## 1.2 Plangrundlagen

Der Bebauungsplan enthält eine Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit einer Planlegende und textlichen Festsetzungen mit Hinweisen und Verfahrensvermerken.

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Flurkarte 2022 gemäß § 1 PlanzV zu erstellen. Nach Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ist die Nutzung von Geobasisdaten erlaubnisfrei, wenn „Öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten durch Stellen der öffentlichen Verwaltung, wenn Geobasisdaten als Bestandteil einer Rechtsvorschrift veröffentlicht werden oder die Wiedergabe in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren vorgeschrieben ist (z. B. Bauleitplanung).“

(Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Informationen zur Nutzung von Geobasisdaten, 04/2016 <https://www.ldbv.bayern.de/file/pdf/8187/Nutzungsinformationen.pdf>, aufgerufen am 24.02.2023)

## **2 AUSGANGSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Der Anlass der Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Baurechtschaffung für die Errichtung einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung der Gemeinde Großweil. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Bau eines Gebäudes zur Aufnahme einer Hackschnitzelanlage mit Hackgutlager zur Versorgung von im Gemeindegebiet liegende Gebäude mit regenerativ erzeugter Wärmeenergie. Mit dem Wunsch des Auftraggebers korrespondiert der Anspruch der Gemeinde, den Belangen des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) in dafür geeigneten Bereichen zu entsprechen. Um es verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der den bestehenden Bebauungsplan an dieser Stelle ersetzt. Darüber hinaus soll auf dem Plangebiet der bestehende Stadel zur Lagerung von Sport- und Freizeitgegenständen für Vereine abgerissen und dem aktuellen Bedarf nach neu und im größeren Maßstab errichtet werden.

### **2.2 Raumordnung und Landesplanung**

Großweil ist eine Gemeinde im Nordosten des Landkreises Garmisch-Partenkirchen im Süden von Oberbayern. Der Landkreis wird von den Landkreisen Ostallgäu, Weilheim-Schongau und Bad Tölz-Wolfratshausen begrenzt. Im Süden befindet sich die Grenze zu Tirol in Österreich. Die Gemeinde Großweil ist über die Hauptverkehrsachse A95 mit München verbunden. Die Entfernung zwischen der Gemeinde Großweil und der Bayerischen Landeshauptstadt München beträgt rund 64 km. Nach Innsbruck sind es über die B 2 bzw. B 177 ca. 92 km. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion und liegt im Nahbereich der Mittelzentren Murnau am Staffelsee, Entfernung rd. 10 km und Penzberg, Entfernung rd. 15 km. Großweil und der dazugehörige Landkreis

können aufgrund ihrer Randlage als periphere Region eingestuft werden (vgl. Bundesraumordnungsbericht, BBR 2005). Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zählen Landkreis und Gemeinde zum „ländlichen Raum“. Durch den Landkreis führt eine überregionale Entwicklungsachse von Weilheim über das Mittelzentrum Murnau und das Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen bis Mittenwald. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen ist Teil der Planungsregion 17 Oberland.

Die Gemeinde Großweil handelt entsprechend dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013, nachdem erneuerbare Energien verstärkt erschlossen und genutzt werden sollen.

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie - den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase. (1.3.1 (G))

Erneuerbare Energien - Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 (Z))

### **2.3 Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist das Grundstück der Flurnummer 836 bereits als Sondergebiet festgesetzt.

Die umgebende Nutzung im Norden ist als Allgemeines Wohngebiet angeordnet.



Abbildung 3: Aktueller Flächennutzungsplan, 10. Änderung

## 2.4 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine geschützten Bau- oder Bodendenkmäler.

## 2.5 Historische Flächennutzung

Die Entwicklung der Siedlungsstruktur von Großweil hat erst in den letzten Jahrzehnten zu den heutigen Strukturen geführt, als in den 80er Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum und ein Ausweiten der Siedlungsflächen einsetzten. 1060 wurde der Ort Großweil erstmals geschichtlich erwähnt. Bis heute ist die Gemeinde landwirtschaftlich geprägt. Zur Zeit der Uraufnahme ist Großweil ein langgestreckter Siedlungskörper. Die Gebäude befinden sich meist oberhalb der Hangkante der Hauptstraße, auch weil es entlang der Loisach immer wieder Überschwemmungen kam.



Abbildung 4: Historische Karte um 1834 (Quelle: Bayernatlas)

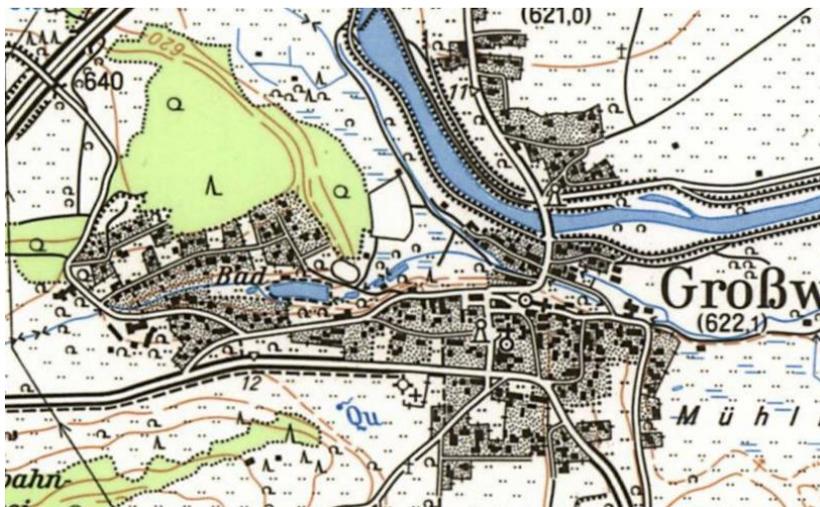


Abbildung 5: Historische Karte um 1989 (Quelle: Bayernatlas)

## 2.6 Bestehende Strukturen

Im Norden des Planareals befindet sich der Spiel- und Freizeitplatz Großweil sowie östlich davon ein Spielplatz. Darüber hinaus ist der Sportplatz nördlich und westlich von einer Waldfläche umrandet. Im Süden befinden sich die Gebäude des Kindergarten Großweil St. Georg, das Freizeithaus sowie im Osten daran anschließend das Trachtenhaus. Nördlich des Freizeithaus befinden sich die Räumlichkeiten der Musikkapelle Groß- und Kleinweils. Darunter liegt bereits eine Hackschnitzelheizung des Bauhofs. Diese ist mittels eines Zufahrtstores erreichbar. Die Hackschnitzelheizung versorgt bereits

das Trachtenheim, das Freizeitheim sowie den Kindergarten mit nachhaltiger Energie. In der westlichen Mitte des Plangebiets befindet sich ein bestehender Stadel, der das Vereinsheim des Eisstockvereins beheimatet. Östlich des Stadels sind vier Stockschießbahnen angeordnet. Angrenzend daran befindet sich ein Park- und Lagerplatz ohne Flächengestaltung.

### **3 INHALT UND FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Die städtebauliche Konzeption ist bereits unter dem Planungsanlass beschrieben. Durch die besondere Art der Nutzung und Ausweisung sind städtebauliche Vorgaben für die Höhenentwicklung sowie der Betriebsorganisation auf dem Areal zu beachten. Die neuen Gebäude bilden aufgrund der Eingrünung und der bisherigen Großmaßstäblichkeit des Sportzentrums ein eigenes Gebiet und werden an den Rändern wie übliche landwirtschaftliche Lagergebäude angeordnet. Mit den festgesetzten Höhen wird nur das technisch notwendige Maß für die notwendigen Nutzungen festgesetzt.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Sportzentrum mit Heizhaus und Vereinestadel i.S. des § 11 Abs. 2 BauNVO.

Innerhalb des Sondergebietes SO Sportzentrum sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Technische und betriebsnotwendige Einrichtungen / Gebäude und Lagerstätten für das Heizhaus (inkl. Zufahrt, Waage, Speicher und Lagerplatz)
- Bauhof
- Sonstige mit dem Heizhaus verbundene technische Anlagen zur Steigerung der energetischen Effizienz

- Regenrückhalte- und Versickerungsbecken
- Photovoltaikanlagen
- Nebenanlagen und Stellplätze
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Bestehende Nutzungen sind bereits:

- Am Bad 6: Kindertagesstätte,  
 Am Bad 4: Freizeitheim, Gaststätte, Turnhalle, Vereinsräume, Bauhof,  
 Am Bad 2: Vereinsheim,  
 Am Bad 2 a: Vereinsheim;  
 ohne Hs.Nr.: Sportplatz, Spielplatz, Vereinestadel

Die Heizzentrale wird auch für private Wohngebäude in der näheren Umgebung genutzt.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenze**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan mit der Festsetzung der Baugrenzen und somit die überbaubare Fläche sowie der Festsetzung zur Höhenentwicklung vorgegeben.

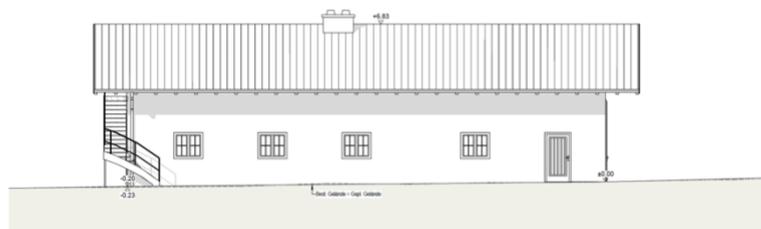
Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von GRZ=0,25 fest.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der Plankonzeption für das Heizhaus und den Vereinestadel und bietet eine optimale Ausnutzung des Plangebietes.

### 3.3.1 Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen und die Höhenbezugspunkte werden festgesetzt. Für den Bereich der beiden neuen Gebäude wird die nur die Wandhöhe festgelegt. Da für den Neubau bereits eine konkrete Planung vorliegt, kann der Höhenbezugspunkt festgelegt werden. Heizhaus und Stadel müssen ebenerdig befahrbar sein.

ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT SÜD-OST

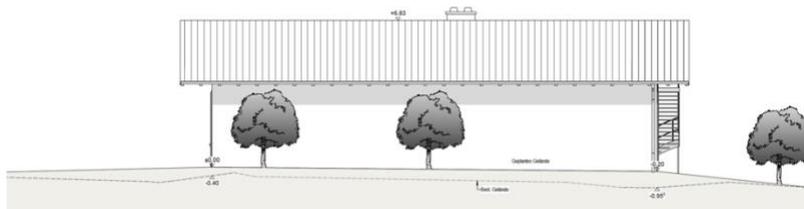


Abbildung 6: Ansichten Heizhaus, Planstand: Entwurfsplanung 16.12.22

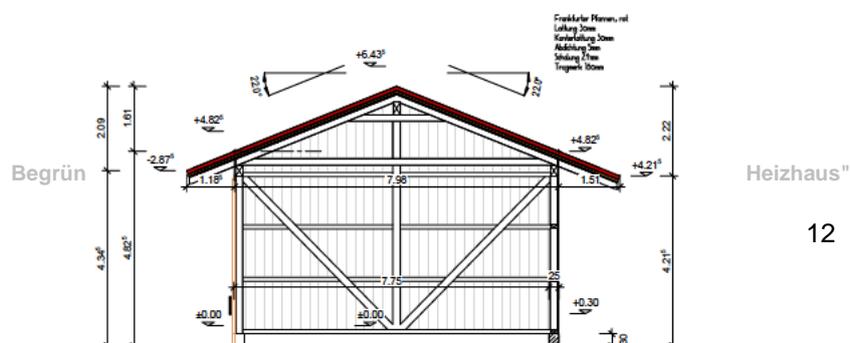


Abbildung 7: Schnitt Vereinestadel, Planstand: Eingabeplan 07.01.23

### **3.3.2 Bauweisen und Grenzabstände**

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Die offene Bauweise herrscht im Plangebiet vor und soll auch zukünftig beibehalten werden. Abstandsflächen Im Plangebiet gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

### **3.4 Verkehrskonzept**

Der vorliegende Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da innerhalb des Geltungsbereiches keine Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über den Bestand gesichert. Die Grundstücke Fl.Nr. 837 sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet, wodurch die verkehrliche Erschließung sowohl der Bestandsgebäude (Fl.Nr. 836) als auch der geplanten Neubauten gesichert ist.

### 3.5 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nördlich und nordöstlich ragt in den Geltungsbereich ein Flachland Biotop mit der Überschrift „Wiesen nördlich Großweil, südwestlich der Loisach“, Biotopteilflächen Nr. 8333-0068-001. Der Hauptbiototyp besteht aus Seggen- od. binsenreichen Nasswiesen und Sümpfen (40%). Weitere Biototypen sind Flachmoor, Streuweisen (30%); Großseggenried (20%); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis monton (5%); Hecken, naturnah (3%); Initialvegetation, nass (2%). Das Biotop wurde am 30.09.1987 erhoben und zählt nach § 30 BNatSchG zur Schutzkategorie C.

Darüber hinaus befindet sich außerhalb des Planareals südöstlich die Flachlandbiotope mit der Biotopteilflächen Nr: 8333-0068-002 und Nr. 8333-0069-002 sowie im Süden eine Fortsetzung des im Plangebiet liegenden Biotops. Im Norden befinden sich außerhalb Ökoflächenkataster-Gebiete, Fauna-Flora-Habitate und Vogelschutzgebiete.



Abbildung 8: Lage Biotop (Quelle: Bayernatlas)

Flächenbefestigungen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollten nur mit Materialien errichtet werden, die einen SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von mehr als 0,35 aufweisen. Sämtliche befestigte Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze in dem Gebiet und in den Grünflächen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen auszuführen.

Das Biotop ist unter 3.3 beschrieben und im Bebauungsplan festgesetzt. Bestandsbäume des Biotops sind gem. den Vorgaben der DIN 18920 vor Schäden durch die Baumaßnahmen zu schützen.

### **3.6 Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur**

#### **3.6.1 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur**

Im Bereich des geplanten Gebäudes Heizhaus liegt eine Entwässerungsleitung der Autobahn. Die bestehende Leitung wird voraussichtlich überbaut. Eine Vereinbarung darüber wird geschlossen. Hierbei dürfen der Autobahn GmbH keine Mehrkosten entstehen.

Ebenfalls befinden sich auf dem überplanten Gebiet Versorgungseinrichtungen (Kabel), welche durch die Bayernwerk Netz GmbH betrieben werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m beidseitig zur Trassenachse. Die Lage der Leitung ist über folgendes Portal abrufbar: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>. Weiter läuft der gemeindliche Kanal in unmittelbarer Nähe zum Gebäude.

### **3.7 Brandbekämpfung**

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen (siehe VollzBekBayFwG).

Im Abstand von ca. 75 m zu den Objekten sind Überflurhydranten DN 80 mit einer entnehmbaren Löschwassermenge von 800 l/Min. bei einem Fließdruck von min. 2 bar über 2 Stunden vorzusehen.

Durch die erhöhte Brandlast des Heizhauses ist eine direkte Anfahrt für die Feuerwehr zu ermöglichen und eventuell eine Löschwassermenge von 1600 l/min. zu gewährleisten. Eine Wendemöglichkeit mit Bewegungsflächen ist im Bereich des Heizhauses vorzusehen. Sämtliche Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten und dauerhaft zu kennzeichnen.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Hydrant DN 80 ca. 25 m entfernt vom geplanten Gebäudeanbau. In der näheren Umgebung (ca. 80-100 m entfernt) befinden sich 2 weitere Hydranten DN 100. Wendemöglichkeiten bestehen bereits jetzt auf dem Grundstück. Die Wege werden bereits jetzt durch die Nutzung durch den Forst mit großen bzw. schweren Fahrzeugen befahren. Die Vorgaben zum Brandschutz können in der Baugenehmigung für das Heizhaus geregelt werden.

Ebenso ist es der Feuerwehr zu ermöglichen, dass diese bis auf 50 m zu den Anwesen anfahren kann, um eine zeitnahe Personenrettung durchführen zu können. Bei Sondernutzungen oder Sonderbauten ist eine direkte Zufahrt zu gewährleisten. Sämtliche Zufahren für die Feuerwehr sind entsprechend der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr in Bayern“ anzulegen. Der Nachweis erfolgt jeweils im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

### **3.8 Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Bereich. Für mögliche Starkregenereignisse werden entsprechende Festsetzungen aufgeführt.



Abbildung 9: Darstellung Hochwassergefahrenfläche (BayernAtlas)

#### 4 FLÄCHENBILANZ

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren, wird eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich Bebauungsplan	2,4 ha
Fläche für das Heizhaus	185 m <sup>2</sup>
Fläche für Vereinestadel	240 m <sup>2</sup>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas).....	4
Abbildung 2: Bebauungsplan „Sportzentrum“ von 1971 (Quelle: Gemeinde Großweil) .....	5
Abbildung 3: Aktueller Flächennutzungsplan, 10. Änderung .....	8
Abbildung 4: Historische Karte um 1834 (Quelle: Bayernatlas) .....	9
Abbildung 5: Historische Karte um 1989 (Quelle: Bayernatlas) .....	9
Abbildung 6: Ansichten Heizhaus, Planstand: Entwurfsplanung 16.12.22 .....	12
Abbildung 7: Schnitt Vereinestadel, Planstand: Eingabeplan 07.01.23.....	13
Abbildung 8: Lage Biotop (Quelle: Bayernatlas) .....	14
Abbildung 9: Darstellung Hochwassergefahrenfläche (BayernAtlas) .....	17
Abbildung 10 Wartungsfreie, in die Fassade nahezu unsichtbar integrierbarer Fledermauskasten (Nachweis z. B. ....	32
Abbildung 11 Lage der Ausgleichsfläche für die erfolgte Rodung auf Flurnummer 800 (abgegrenzte Fläche 1500m <sup>2</sup> ) .....	33

# Umweltbericht

## 5 Beschreibung der Planung

### 5.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Bauleitplanung ist es, für die Errichtung einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung der Gemeinde Großweil Baurecht zu schaffen. Dazu soll ein Gebäude zur Aufnahme einer Hackschnitzelanlage mit Hackgutlager errichtet werden, um die innerhalb der Gemeinde liegenden Gebäude mit regenerativ erzeugter Wärmeenergie zu versorgen. Damit soll den Belangen des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) in dafür geeigneten Bereichen entsprochen werden.

Darüber hinaus soll auf dem Plangebiet der bestehende Stadel zur Lagerung von Sport- und Freizeitgegenständen für Vereine abgerissen und dem aktuellen Bedarf nach neu und im größeren Maßstab errichtet werden.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist das Grundstück der Flurnummer 836 bereits als Sondergebiet festgesetzt. Es umfasst eine Gesamtfläche von knapp 24.625 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternativen zur vorliegenden Planung ergaben sich nicht. Hier wird auf die besondere Lage der Gemeinde innerhalb der als besonders schutzwürdig eingestuften moorreichen Kulturlandschaft im Alpenvorland („Moorlandschaft im südlichen Ammer-Loisach-Hügelland“) hingewiesen, die die Möglichkeit von Alternativstandorten stark einschränkt.

## **6 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung**

### **6.1 Landesplanung / Regionalplanung**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird die Gemeinde Großweil dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion, liegt aber nahe den Mittelzentren Murnau am Staffelsee (Entfernung rd. 10 km) und Penzberg (Entfernung rd. 10 km). Das Planungsgebiet liegt weder innerhalb eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz noch eines regionalen Grünzuges oder eines Trenngrüns. Die Planungsflächen liegen auch nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, in dem den Belangen des Naturschutzes besondere Bedeutung zugekommen werden soll.

Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

### **6.2 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde aktuell nicht vor.

### **6.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen**

Fachplanungen des Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

## **7 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **7.1 Schutzgut Mensch**

Die Planungsfläche liegt nördlich des Hauptortes Großweil, südlich der Loisach, begrenzt durch den Mühlbach im Norden. Das Gebiet ist über die Straße Am Bad im Südwesten und über den Kirmoosweg im Südosten bereits erschlossen. Derzeit besteht zudem eine Wegeverbindung zwischen diesen beiden Straßen innerhalb der

Planungsfläche. Westlich liegen angrenzend Waldflächen sowie Flurstücke mit Wohnbebauung. Östlich befinden sich Flurstücke mit hauptsächlich gewerblicher Nutzung. Das Gelände des Sportzentrums ist zudem durch den Gstädtbach begrenzt.

Die Planungsfläche ist von Osten (rd. 620 m ü. NN) nach Westen (ca. 608 m ü. NN) abfallend.

Auf dem Gebiet befindet sich das Sportzentrum mit einem Spiel- und Freizeitplatz und Stockschießbahnen des Eisstockvereins.

Im Süden liegen die Gebäude des Kindergarten Großweil St. Georg, das Freizeitheim sowie im Osten daran anschließend das Trachtenheim. Nördlich des Freizeitheims befinden sich die Räumlichkeiten der Musikkapelle Groß- und Kleinweils. Hier liegt auch eine Hackschnitzelheizung des Bauhofs, die bereits das Trachtenheim, das Freizeitheim und den Kindergarten versorgen.

Auf dem Gebiet befindet sich derzeit ein Stadel, der zur Lagerung von Sport- und Freizeitgegenständen für Vereine genutzt wird, der aber abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Zudem liegt ein Park- und Lagerplatz vor. **Durch den Neubau entfallen Waldflächen, die eine besondere Bedeutung im Hinblick auf den Immissionsschutz besitzen.**

Auf der Planungsfläche wirken Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Straße sowie der Nutzung im Umfeld.

Somit sind die Planungsflächen sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits heute immissionstechnisch vorbelastet. In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen. Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

## **7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Aktuelle Vorkommen im Geltungsbereich über geschützte Arten liegen derzeit nicht vor. In der Umgebung bestehen Straßen, Waldflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten. Aufgrund der bisherigen hauptsächlich Nutzung als Sportzentrum ist mit einem eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen. Innerhalb der

Planungsfläche am nordöstlichen Rand befindet sich ein gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop („Wiesen nördlich Großweil, südwestlich der Loisach“, Biotopteilflächen Nr. 8333-0068-001). Dieses überspannt Waldflächen und teilweise die Freiflächen des Spiel- und Freizeitplatzes Großweils. Die angedachten Planungen tangieren die Biotopteilfläche nicht, daher ist mit keiner Auswirkung auf die lokale Biodiversität zu rechnen. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten. Für das Vereinsheim wird ein Teil der Waldfläche von ca. 1500m<sup>2</sup> benötigt. Diese Teilflächen entfallen und leisteten einen Beitrag für den lokalen Artenschutz.

### 7.3 Schutzgut Boden

Im Zuge des Verfahrens wurde im Rahmen einer orientierenden Vorerkundung und in Hinblick auf Wasserdurchlässigkeit für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ein Absinkversuch im Schurf im Bereich der geplanten Versickerungsanlage ingenieurgeologisch durchgeführt und beurteilt. Das Schurfergebnis wurde nach DIN 4022 beschrieben und nach DIN 4023 aufgetragen. Es wurde ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) der in der Schurfsohle anstehenden Böden (Probe S1) von  $7,4 \cdot 10^{-7}$  m/s festgestellt. Aus der Schurfsohle wurde eine repräsentative Bodenprobe entnommen und die Kornverteilung gemäß DIN 18123 mit Nasssiebung bestimmt. Im Folgenden die Ergebnisse der bodenmechanischen Laboruntersuchungen:

Schurf Entnahmetiefe	Bodenart DIN 4022	Bodengruppe DIN 18196	Wasserdurchlässigkeit kf [m/s]
S1 Sohle	G, s, u*	GÜ	ca. $9,2 \cdot 10^{-8}$ (Verfahren nach KAUBISCH)

Die im Bereich der geplanten Sickeranlage anstehenden Böden setzen sich hauptsächlich aus stark schluffigen, sandigen Kiesen zusammen.

Nach DIN 18130 sind die Böden als schwach bis sehr schwach durchlässig einzuordnen. Der ermittelte Wasserdurchlässigkeitsbeiwert ist für die Dimensionierung der Versickerungsanlage anzuwenden. Nach DWA-A 138 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in diese Böden nicht möglich. Daher empfiehlt das Ingenieurbüro die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den benachbarten Vorfluter (Gstädtbach). Voraussichtlich ist eine Regenrückhaltung nach DWA-A 117 mit Abflussdrosselung erforderlich.

#### **7.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb der Planungsflächen verläuft kein oberirdisches Gewässer. Am östlichen Rand verläuft der Mühlbach und am südlichen Rand der Gstädtbach. Wassersensible Bereiche sind von der Planung nicht betroffen. Lediglich bei der Berücksichtigung des Hochwasserereignis HQextrem sind Hochwassergefahrenflächen am Mühlbach und nördlich des Spiel- und Freizeitplatzes ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, daher spielt die Trinkwassergewinnung eine untergeordnete Bedeutung.

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

Aufgrund der Lage handelt es sich um einen wenig belasteten Raum mit guten sehr guten Durchlüftungsqualitäten. Die natürlichen bzw. naturnahen Oberflächen tragen zur geländeklimatischen Kaltluftentstehung bei. Die Waldfläche trägt zur Kaltluftmenge bei.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen rund um Großweil. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden. Von lokaler Bedeutung sind die einzelnen und kleinflächigen Grün- und Gehölzstrukturen. Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

## **7.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Großweil und ist von Ost nach West und von Nord nach Süd geneigt. Im Umfeld der Planungsflächen prägen die bestehenden Wohngebäude, die Loisach und Waldflächen sowie die vorhandenen Straßen das Orts- und Landschaftsbild. Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen, die Staatsstraße und Autobahn A95, kleine Ortschaften mit ländlichem Charakter sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.

## **7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Planungsflächen noch im nahen Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

## **7.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

## **8 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### **8.1 Schutzgut Mensch**

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen der angrenzenden Straßen bzw. des Besucherverkehrs. Es ist nicht mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindergartenerweiterung“ (betreffend Flst. Nrn. 839/4 und 839/5) wurden die bestehenden Emittenten auf Flst. Nr. 836 bereits einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 222085 vom

08.08.2022) unterzogen. Die Ergebnisse wurden auch für dieses Planvorhaben berücksichtigt. Aus den Ergebnissen ergeben sich keine Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16.BimSchV.

Die Lärmemissionen des geplanten Vereinstadels werden als vernachlässigbar angesehen.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Emissionswerte für die Nutzung Heizwerk können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

Negative Auswirkungen durch die Planungen neues Heizwerk und Vereinsstadel sind daher nicht zu erwarten.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) in Betracht gezogen werden. Eine wesentliche Verschlechterung der Erschließungssituation durch die Änderung ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Zuwege – Am Bad und Kirmoosweg – erhalten bleiben.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung bleibt erhalten. Erholungsrelevante Defizite sind nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die geplanten Veränderungen sind nicht zu erwarten. Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

## **8.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen**

Die Biotopfläche im Norden wird nicht durch die Planungen berührt. Die restliche Freifläche hat nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt und wird durch die bisherige Nutzung bereits anthropogen beeinflusst.

Im Bereich des geplanten Vereinstadels wird eine Fläche von 1500 m<sup>2</sup> benötigt. Der Waldbestand in diesem Bereich wurde ohne Rodungserlaubnis eingeschlagen und muss entsprechend kompensiert werden. Die Gehölzfällungen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG iVm. § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB dar, der die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass durch diesen vorzeitigen Kahlschlag Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG betroffen waren. Für den Neubau des Vereinsstadels muss zusätzliche Waldfläche beseitigt werden. Es muss daher ein walddrechtlicher Ausgleich für den Verlust der Waldfläche und den damit verbundenen Funktionen durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung erfolgen. Die Umgriffsfläche beträgt ca. 1500 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich soll auf der Flurnummer 800 erfolgen. [Weiterhin sind Maßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz erforderlich.](#)

Der vorhandene Bewuchs auf dem restlichen Areal soll weitestgehend erhalten bleiben. Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräumen im Umfeld des Geltungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

### **8.3 Schutzgut Boden**

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in die Böden nicht möglich. Es ist eine Versickerungsanlage zu errichten. Gesammeltes Niederschlagswasser sollte in den benachbarten Vorfluter (Gstädtbach) eingeleitet werden.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein

oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Teilweise entsteht Verlust der natürlichen Bodenfunktion durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen.

Baubedingt können Flächen durch Befahren, Lagerung von Material oder abgestellte Maschinen im Sinne von Verdichtung und Schadstoffeintrag geschädigt werden. Die Bodenstruktur wird sich während des Bauvorhabens durch Auffüllung und Abtrag verändern. Nutzungen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen, sind nicht geplant.

Die Umweltwirkungen auf das Schutzgut können durch Beschränkungen der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß verringert werden.

#### **8.4 Schutzgut Wasser**

Es sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche betroffen. Es ist nicht mit einer deutlichen Veränderung des Wasserabflusses und der Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet zu erwarten. Nachteile auf die Grundwasserneubildung sind als gering zu erachten. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, unter Einhaltung der einschlägigen Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten.

Die Entwässerung hat gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz zu erfolgen, sodass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Bauflächen ist auf dem eigenen Grundstück in privaten Rückhaltungen zu sammeln und kann zur Grauwassernutzung herangezogen werden.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung von Kellergeschossen, Tiefgaragen und Fundamenten wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers). Hierfür ist grundsätzlich jeweils vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz - WHG -). Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Es sind keine abwasserintensiven Nutzungen vorgesehen.

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

Auswirkungen für das Kleinklima im Raum Großweil sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Zu rechnen ist mit einem Anstieg der Temperatur über den bebauten und versiegelten Flächen.

In der Bauphase wird es zu Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge kommen, die jedoch örtlich und zeitlich begrenzt sind. Dies wird zu keiner Beeinträchtigung der Luft führen. Diese Emissionen haben keine Auswirkungen auf das Geländeklima.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung unberührt. Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung, Pflanzmaßnahmen) kann die Eingriffe geringfügig minimieren.

## **8.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im weiten und nahen Umfeld der Planungsflächen sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung. Die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigen. Auch die Wahrnehmung der bisherigen freien Fläche wird sich nicht verändern. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

## **8.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Der dringende Bedarf nach einem neuen Standort für eine Hackschnitzelanlage mit Hackgutlager würde an anderer, städtebaulich weniger geeigneter Stelle nachgewiesen werden müssen und würde mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen. Nutzungskonflikte mit den umliegenden Nutzungen im Bestand wären zu erwarten.

## **9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind u.a. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt:

- Beschränkung der zulässigen Nutzungen
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung
- Festsetzungen zur Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser
- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ und BMZ
- Festsetzungen zu zulässigen Erdgeschoss- und Firsthöhen
- Verwendung autochthonen Pflanzgutes
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum
- verbindliche Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
- Festsetzungen zu max. zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützwänden und Einfriedungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang

### **9.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Aufgrund der illegalen Rodungen sind auch Auswirkungen auf Arten möglich, die jedoch nachdem die Fällungen bereits durchgeführt wurden nicht quantifiziert und detailliert beschrieben werden können. Es sind daher nur Potentialabschätzungen möglich. So war der gerodete Waldbestand Lebensraum für Brutvögel, am Waldrand potentiell auch für die Zauneidechse und evtl. auch für Fledermäuse in stärkeren Bäumen. Die randlichen südorientierten Flächen könnten auch für diverse Insektenarten attraktiv gewesen sein.

Daher werden folgende Maßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz festgesetzt

1) Im Zusammenhang mit der Anlage eines Lehr- und Versuchsgartens sind durch Pflanzmaßnahmen und Strukturmaßnahmen (Steinhaufen, Wurzelstöcke, Benjeshecke) Lebensraumpotential für Reptilien herzustellen.

2) Weiterhin sind folgende Pflanzenarten mit hoher Bedeutung für Insekten und Vögel zu integrieren:

- Gehölzpflanzung mit Schwerpunkt beerentragende Gehölze für Vögel mindestens 5 Sträucher oder Kleinbäume (z.B. *Sorbus aucuparia*, *Frangula alnus*, *Prunus domestica*, *Prunus insititia*, *Salix rosmarinifolia*, *Corylus avellana*)
- Pflanzung von Obstbäumen (mindestens 4 Bäume)
- Blütenreiche Staudenpflanzung mit mindestens 200 Pflanzen. Dabei dürfen insbesondere zur Förderung der Insekten im Herbst auch ausländische Stauden enthalten sein (z.B. *Pimpinella saxifraga*, *Salvia officinalis*, *Stachys officinalis*, *Thymus longicaulis*, *Thymus herba barona*, *Salvia lavandulifolia*, *Aster* Blaue Lagune, *Ajuga reptans*, *Campanula aliarifolia*, *Corydalis lutea*, *Stellaria holostea*, *Centaurea montana*, *Centaurea nigra*, *Solidago virgaurea*, *Knautia sylvatica*, *Astrantia major*, *Lunaria rediviva*, *Geranium phaeum*, *Campanula trachelium*, *Betonica officinalis*, *Agrimonia eupatoria*, *Tanacetum vulgare*, *Linaria purpurea*, *Buphtalmum salicifolium*, *Alliaria petiolata*)

3) Am Gebäude des Vereinsheims ist ein Fledermauskasten anzubringen. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- der Hangplatz sollte einen ruhigen, wenig frequentierten Platz (nach Westen/Nordwesten, halbschattig ausgerichtet möglichst an der Gebäudeecke) ohne Beleuchtung in der nächsten Umgebung
- Höhe, ab 3 – 5 m aufwärts mit freier Anflugsmöglichkeit.
- Der Kasten muss gut befestigt sein und sollte im Windschatten liegen.



Abbildung 10 *Wartungsfreie, in die Fassade nahezu unsichtbar integrierbarer Fledermauskasten (Nachweis z.B.*

[https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermaus-einbaustein-feve?curr=EUR&gmc=1&gclid=EAlalQobChMIid\\_smlum8gIVSoBQBh35yAWrEAQYASABEgKk5vD\\_BwE](https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermaus-einbaustein-feve?curr=EUR&gmc=1&gclid=EAlalQobChMIid_smlum8gIVSoBQBh35yAWrEAQYASABEgKk5vD_BwE)

### **9.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleichsmaßnahme für die gerodete Waldfläche ist die nachstehende Fläche von 1500 m<sup>2</sup> auf der Flurnummer 800 aufzuforsten.

Zur Erfüllung des Waldgesetzes und des Naturschutzgesetzes (Neuversiegelung Vereinsheim und Eingriff in den Waldbestand) wird die Fläche in Abb. 11 mit einem standortgerechten Laubmischwald aufgeforstet und damit ein Beitrag zu Entwicklung von Waldflächen mit der Schutzfunktion Lärmschutzwald geleistet, um die hier entstehenden Rodungen zu kompensieren.



Abbildung 11 Lage der Ausgleichsfläche für die erfolgte Rodung auf Flurnummer 800 (abgegrenzte Fläche 1500m<sup>2</sup>)

Das Entwicklungsziel ist ein standortgerechter Laubmischwald. Aufgrund der Bestandsbegrünung auf Wirtschaftsgrünland kann wegen der Gefahr durch Mäuseverbiss nicht mit der angestrebten Klimaxbaumart Buche der Bestand begründet werden. Es wird daher eine Reihenpflanzung mit Edellaubholz (Bergahorn und Linde) als Heisterpflanzung begonnen. Der Reihenabstand liegt bei 2 m, der Abstand zwischen den Bäumen bei 1,5 m. Dies erleichtert zu Beginn die Pflegemaßnahmen zum Zurückdrängen von Grasaufwuchs. Durch die Heisterpflanzung ist zudem ein rascher Aufwuchs gewährleistet. Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich auch weitere Begleit- und Straucharten auch durch Anflug oder Hähersaat einstellen werden. Zur Unterstützung der Stabilität sollte nach Südwesten zusätzlich ein stufig aufgebauter Waldrand entwickelt werden. Dazu ist in 4 Reihen die Pflanzung von Sträuchern erforderlich. Hierzu zählen Hasel, Salweide, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, wolliger Schneeball und rote Heckenkirsche. Die Sträucher sind immer in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen einer Art im Abstand von 1 m zusammen zu setzen. Zusätzlich ist alle 8-10 m ein Wildobstbaum als Heister zu pflanzen (Wildapfel, Wildbirne, Vogelkirsche, Vogelbeere, Speierling). Um die Aufforstungsflächen gegen Wildverbiss zu schützen, ist eine Einzäunung erforderlich.

#### **9.4 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt. Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung. Für die Planung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden auch die Unterlagen zum geplanten Lehr- und Zukunftsgarten herangezogen sowie das Ausgleichskonzept für den Bebauungsplan am Tagebau-Rolf-Küchstraße, um die Planungen in andere kommunale Vorhaben bestmöglich zu integrieren.

#### **9.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

Durch die durchgeführten Rodungen konnten die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht direkt erfasst und bewertet werden.

#### **9.6 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

#### **9.7 Monitoring**

Nachdem die erheblichen Umweltwirkungen von der Rodung ausgingen, betrifft das Monitoring die Umsetzung der Aufforstungsmaßnahmen auf der Flurnummer 800. Hierzu ist 4 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen (noch innerhalb der Gewährleistung für die Pflanzmaßnahmen) ein Begang durchzuführen

und zu prüfen, ob die Aufforstung sich entsprechend gut entwickelt hat. In Bereichen in denen mehrere Heisterpflanzen ausgefallen sind, sind ggf. Nachpflanzungen vorzunehmen. Weiterhin ist 5 Jahre lang die Einzäunungen auf ihre Wirksamkeit mindestens einmal im Jahr durch Begang zu prüfen und der Zaun ggf. zu reparieren, um Schäden an den Jungpflanzen zu vermeiden. Die Gemeinde veranlasst Nachbesserungen auf der Grundlage des Monitorings.

## **10. Zusammenfassung**

Durch den Bebauungsplan sind fast nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten, da nur ein Heizhaus und Vereinsheim neu errichtet werden und der Bereich durch Sport- und Freizeitanlagen geprägt ist. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind durch die neuen Gebäude nicht zu erwarten. Auch Oberflächengewässer sind nicht direkt betroffen. Die Biologische Vielfalt ist aufgrund des ursprünglich am Rande vorhandenen Waldflächen und dem damit verbundenen Lebensraumpotential für Reptilien und Vögel als mittel erheblich betroffen. Maßnahmen zur Durchgrünung und artenschutzbezogenen Aufwertung wurden daher festgesetzt.

Für das Schutzgut Klima hat die Fläche eine begrenzte Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild sind geringe Auswirkungen zu erwarten, da sich geplante Gebäude im Norden befinden und durch den Lehr- und Zukunftsgarten grünordnerisch eingebunden werden.

Die Kompensation der entfallenden Waldfläche mit Lärmschutzfunktion erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 800, Gemarkung Großweil durch die Entwicklung eines Laubmischwaldes. Das Monitoring betrifft die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch Aufforstung.