

Gemeinde Eschenlohe

Landkreis Garmisch- Partenkirchen

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Östlich Rautstraße“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VORENTWURF

erstellt: 11.05.2026

geändert:

SATZUNGSBESCHLUSS:

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-gmbh.com
Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof.em. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
3	LAGE, GRÖÖE, BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS	4
4	PLANUNGSKONZEPTION	5
4.1	Allgemeines	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Gestaltungsvorschriften	6
4.5	Verkehrsflächen, Erschließung	6
4.6	Rettungswege	7
4.7	Garagen, Nebenanlagen, und Stellplätze	7
4.8	Ver- und Entsorgung	7
4.9	Grünordnung und Artenschutzrecht	7
4.10	Klimaschutz	8
5	UMWELTBERICHT	9
5.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	9
5.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	9
5.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	12
5.3.1	Schutzgut Fläche	13
5.3.2	Schutzgut Boden	13
5.3.3	Schutzgut Wasser	14
5.3.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	16
5.3.5	Schutzgut Klima /- wandel	18
5.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit	18
5.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	19
5.3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	20
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	20
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	20
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	21
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
5.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	23
5.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
5.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
6	GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR	27
6.1	Gesetzesgrundlagen	27
6.2	Literatur und Gutachten	27

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Eschenlohe hat die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung für den vorliegenden Geltungsbereich beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der gestiegene Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gedeckt werden. Langfristiges Ziel der Gemeinde Eschenlohe ist der Erhalt eines aktiven Dorflebens. Einer Abwanderung junger Familien soll entgegengewirkt werden. Der Bedarf an Wohnflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche - ausgerichtet am örtlichen Bedarf - soll gedeckt werden.

Um das neue Baugebiet gut in die umgebende Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild einzubinden, ist eine geordnete städtebauliche und landschaftsschonende Entwicklung notwendig. Deshalb wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1961. Im Zuge der 17. Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche im Parallelverfahren in allgemeines Wohngebiet geändert.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

Wohnflächenbedarf

Die Ausweisung des ca. 0,358 ha großen Baugebiets mit sechs Parzellen stellt eine maßvolle Siedlungsabrundung dar und orientiert sich am lokal bekannten Wohnbedarf. Eine detaillierte Wohnbedarfsprognose ist aufgrund des geringen Umfangs der Planung und der bekannten demografischen Entwicklung nicht erforderlich.

Die Flächenmanagement-Datenbank des LfU weist für Eschenlohe einen rechnerischen Wohnbaulandbedarf von ca. 3,5 ha aus. Die geplante Maßnahme liegt somit deutlich darunter. Innenentwicklungspotentiale wurden geprüft, sind jedoch aufgrund struktureller Restriktionen nur eingeschränkt aktivierbar.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß Art. 1a BauGB ist die Planung städtebaulich gerechtfertigt.

3 LAGE, GRÖÖE, BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

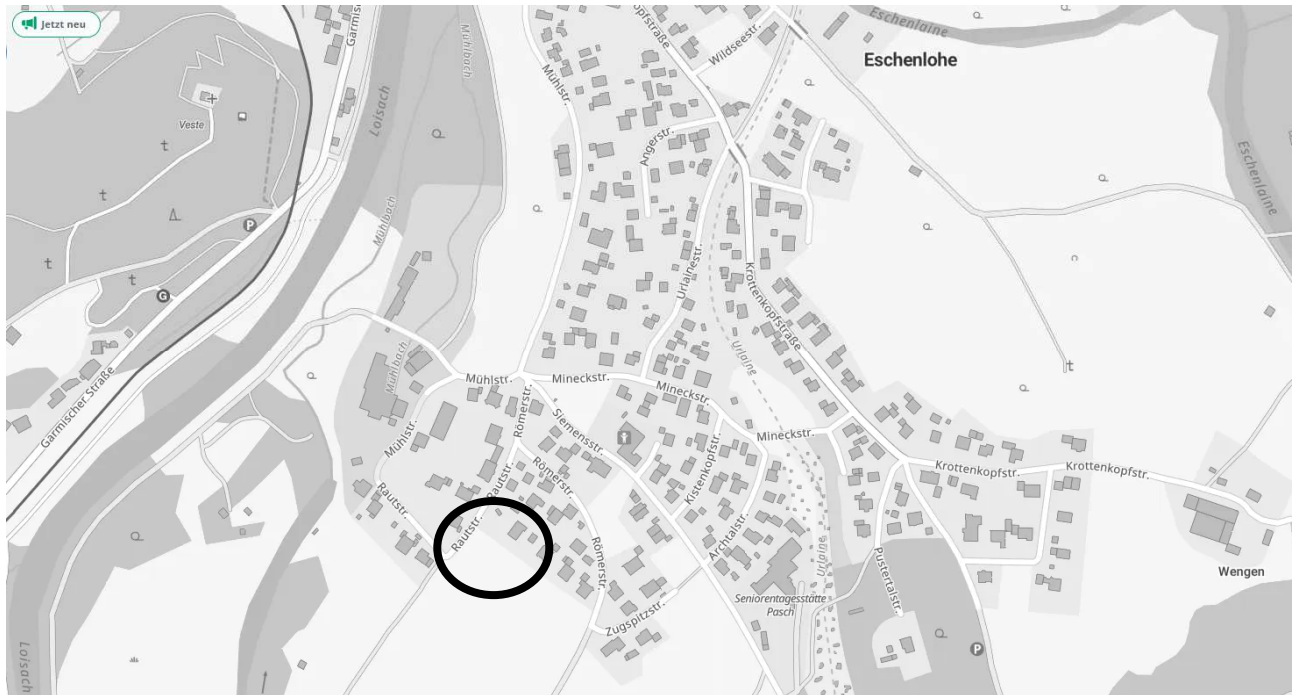


Abb. 1 Lage des Planungsgebietes im Gemeindebereich Eschenlohe

Die Fläche liegt im südlichen Ortsrand der Gemeinde Eschenlohe und wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung an. Südlich und östlich schließen intensiv genutzte Grünlandflächen an.

Erschlossen wird die Fläche im Westen über die bestehende Anliegerstraße Rautstraße.

Topographie: Das Gelände steigt von der Rautstraße (645 m üNN) im Westen nach Osten hin auf einer Länge von ca. 60 m um insgesamt ca. 4 Meter an.

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes umfasst 3.580 m²



Abb. 2 Lage des Planungsgebietes 3D- Ansicht, BayernAtlas (Stand 06/25)

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Allgemeines

Die Ortsrandlage erfordert eine harmonische Einbindung der neuen Gebäude in den Bestand sowie in den Übergang zur Landschaft. Insbesondere die Baudichte sowie die Dimensionierung der Gebäude soll eine gute Ausnutzung des Areals ermöglichen.

Um den Flächenverbrauch für die Erschließung so gering wie möglich zu halten, wurde hierfür eine Stichstraße gewählt, die es ermöglicht, zwei Häuserreihen mit insgesamt sechs neuen Bauparzellen für Einzelhäuser zu erschließen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO festgelegten Ausnahmen nicht zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die **Grundflächenzahl** wird mit 0,22 festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Baudichte im nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiet und gewährleistet einen hohen Durchgrünungsgrad.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO mitzurechnen. Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf für diese Anlagen nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für die Gebäude ist ausnahmsweise nur für die Errichtung von Balkonen, Terrassen und Außentreppen um zusätzliche 30 m² je Grundstück zulässig.

Nr. Parzelle	Grundstücksgröße (netto)	Grundfläche GRZ 0,22	plus 50% Überschreitung in m ²	plus 30 m ² Balkone etc.	Gesamt in m ²
1	507	112	56	30	197
2	500	110	55	30	195
3	542	119	60	30	209
4	500	110	55	30	195
5	507	112	56	30	197
6	549	121	60	30	211
gesamt	3105	684			1204

Abb. 3 Tabelle mit Auflistung der geplanten Parzellen und der zu erwartenden maximal versiegelten Grundfläche bei einer GRZ von 0,22

Wie bereits oben beschrieben, wurde das Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass sich die geplanten Gebäude gut in die bestehende Umgebungsstruktur einfügen. Das Maß der baulichen

Nutzung nimmt auch Rücksicht auf den Geländeverlauf. Insgesamt ist somit ein geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad zu erwarten.

Baugrenzen, Bauweise, Wandhöhe

Die **Baugrenzen** haben im Süden, Osten und im Westen zur geplanten Straße mit Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5 Metern zur bestehenden Grundstücksgrenze. Zu den nördlichen Grundstücken hin beträgt der Abstand der Grundstücksgrenzen mind. 3,0 Meter.

Die zulässige **Wandhöhe** wird für die neuen Gebäude auf 6,0 m begrenzt.

Für die Ermittlung der Wandhöhe wurden für jedes Baufenster **Bezugspunkte** im Gelände festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens ist dabei so zu situieren, dass die jeweilige Bezugshöhe nicht überschritten wird. Die Festsetzung einer "Maximalhöhe" ermöglicht dem Baubewerber entweder das Erdgeschoss direkt auf diese Höhe zu situieren oder auch darunter zu bleiben und tiefer in das Gelände hineinzubauen.

Innerhalb der Baugrenzen regelt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Eschenlohe in der Fassung vom 29.01.2021 die Situierung der Gebäude.

Einzel- und Doppelhäuser

Aufgrund des bewegten Geländes sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Diese können im Vergleich zu Doppelhäusern besser in das Gelände integriert und an die Erschließungsstraße angebunden werden.

Zugunsten einer geringen Baudichte sind im gesamten Baugebiet ausschließlich **Einzel- und Doppelhäuser** in offener Bauweise zulässig.

Die in der Planzeichnung dargestellten neuen Grundstücksgrenzen sowie die angegebenen Flächen (in m²) dienen ausschließlich der Veranschaulichung einer möglichen Parzellierung. Sie stellen keine rechtsverbindliche Festsetzung dar. Die tatsächliche Grundstücksbildung erfolgt im Rahmen eines gesonderten Grundstücksteilungsverfahrens durch das zuständige Vermessungsamt. Es handelt sich daher um voraussichtliche Grundstücksgrößen und eine geplante Grenzführung, aus denen keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden können.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Auf ausführliche Festsetzungen zu Dach- und Gebäudegestaltung wird im Bebauungsplan verzichtet. Stattdessen wird auf die verbindliche Gültigkeit der gestalterischen Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eschenlohe in der Fassung vom 04.12.2001.

4.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine neu zu bauende Stichstraße, die an die Rautstraße anschließt. Diese ist mit einer Breite von 6,0 m vorgesehen und soll als Mischnutzung sowohl für Fahrzeuge als auch für Fußgänger zur Verfügung stehen.

4.6 Rettungswege

Die Haupterschließungsstraße wird mit einer Breite von 6,0 m vorgesehen. Diese Breite beinhaltet auch Flächen für Straßenbegleitgrün und straßenbegleitende Entwässerungsgräben, die erst im Rahmen der konkreten Ausbauplanung festgelegt werden.

Den Anforderungen wie Mindestbreiten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge etc. wird Rechnung getragen. Alle Grundstücke sind somit durch Rettungsfahrzeuge zu erreichen.

Bei Baumpflanzungen entlang der Straße ist auf das Lichtraumprofil zu achten.

4.7 Garagen, Nebenanlagen, und Stellplätze

Es werden keine gesonderten Festsetzungen zur Lage und Ausgestaltung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen getroffen. Deren Zulässigkeit richtet sich nach den allgemeinen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO), insbesondere Art. 6 und Art. 57, sowie nach der örtlich geltenden Gestaltungssatzung von 2001. Die Errichtung solcher Anlagen ist demnach im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zulässig, sofern die dort definierten Abstandsflächen, Maße, sowie gestalterischen Anforderungen eingehalten werden.

Die Parkierung erfolgt auf den Baugrundstücken. Für die Bemessung der Anzahl der Stellplätze ist gemeindliche Stellplatzsatzung in der Fassung vom 25.09.2025 anzuwenden.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das örtliche Stromnetz gewährleistet werden.

Die Versorgung mit Frischwasser sowie die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die Gemeinde. In diesem Zusammenhang wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Für die schadlose Beseitigung des anfallenden unverschmutzten Dach- und Niederschlagswasser ist das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (Ingenieurbüro Kokai vom 21.04.2026) verbindlich. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Bodenbeschaffung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Beseitigung des Niederschlagswassers in Form von Mulden- Rigolenentwässerung im Westen im Bereich der Rautstraße und im Osten.

Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Garmisch- Partenkirchen angeschlossen.

4.9 Grünordnung und Artenschutzrecht

Großweil ist durch einen hohen Grünflächenanteil und eine ausgeprägte Durchgrünung geprägt. Die Begrenzung der Baudichte, die Anordnung der Baufenster sowie die grünordnerischen Festsetzungen leisten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt dieses Ortsbildcharakters.

Die Grünordnung sieht die Festsetzung privater Grünflächen entlang der Rautstraße sowie im Osten des Plangebietes und nördlich davon vor. Diese Flächen dienen der schadlosen Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlags- und Hangwasser. Zur naturnahen Gestaltung sind die Flächen, soweit sie nicht für wasserwirtschaftliche Anlagen benötigt werden, mit einer artenreichen, autochthonen Wiesenmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 20 % anzusäen und extensiv zu pflegen.

Muldenbereiche können ergänzend mit Gräsern, Stauden, Sträuchern und Gehölzen bepflanzt werden. Die Bepflanzung muss einen regelmäßigen Einstau tolerieren und ist so auszuführen, dass die qualitative und quantitative Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen, insbesondere die Versickerungsleistung sowie die Freihaltung der Fließwege, dauerhaft gewährleistet bleiben.

Zur Sicherung der wasserwirtschaftlichen Funktion sind sonstige bauliche Anlagen, Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Versiegelungen sowie eine Befahrung der Flächen grundsätzlich unzulässig.

Weiterhin sind Stellplatzflächen, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Derzeit ist in vielen Vorgärten der Trend zu monotonen Kies- oder Splittbeeten ohne oder mit nur wenigen Pflanzen zu beobachten. Diese Beete sind nicht nur ortsuntypisch, sondern auch im Hinblick auf ihre naturschutzfachliche Wertigkeit als sehr bedenklich einzustufen und fördern nicht nur die klimaschädliche Erwärmung von Oberflächen, sondern tragen auch zu negativen Wirkungen im Naturhaushalt bei, insbesondere Rückgang von Insekten und einheimischen Vögeln. Daher möchte die Gemeinde einen Beitrag zur Erhöhung der Artenvielfalt leisten und schränkt vegetationsarme Kies- und Splittbeete auf max. 1% der Grundstücksfläche ein.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Nutzung "insektenfreundlicher Lampen" ergänzt. Dadurch soll vermieden werden, dass Insekten vom Licht angezogen werden und sich das derzeitige räumliche Räuber-Beute-Verhalten (z.B. bei Fledermäusen) ändert. Weiterhin sind für die Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung am Haus nach oben abstrahlende Leuchtkörper unzulässig, um Beeinträchtigungen der Zugvögel und nachtaktiver Arten zu vermeiden.

4.10 Klimaschutz

Durch die mögliche Ausrichtung der Gebäude (Südausrichtung der Satteldächer) werden gute Voraussetzungen für aktive und passive Nutzung von Solarenergie geschaffen (nachhaltige Energieerzeugung). Das Straßenbegleitgrün trägt zur Reduktion der Aufheizung von Verkehrsflächen bei.

Die Festsetzung von sickerfähigen Belägen und straßenbegleitenden Gräben, kann die abzuleitende Regenmenge bei Starkregenereignissen reduzieren.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der Planung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zu Schaffung von Wohnraum für die heimische Bevölkerung.

5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung**, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Stadt / Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Der LEP enthält in seinem Leitbild eine Vision „Bayern 2035“ mit folgenden allgemeinen Zielen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und –anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Gemäß der Strukturkarte des LEP zählt Eschenlohe zum allgemeinen ländlichen Raum und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Zu erwähnen ist jedoch die Nachbarschaft zu den Mittelzentren Murnau am Staffelsee und Oberammergau, die als bevorzugt zu entwickelnde zentrale Orte bestimmt sind.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“

Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Siedlungsstruktur, die Entwicklung der Wirtschaft und der Energieversorgung werden im Landschaftsentwicklungsprogramm allgemein formuliert und in den Regionalplänen konkretisiert. Die wesentlichen Zielvorgaben des Regionalplans Oberland werden nachfolgend beschrieben:



Regionalplan 17 Oberland

Gemäß dem **Regionalplan 17 Oberland** zählt die Gemeinde Eschenlohe zum ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume sowie zum Alpengebiet.



I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Natürliche Lebensgrundlagen**
-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Land- und Forstwirtschaft**
-  Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

keine Darstellung



c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

-  Grenze der Region

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Siedlungsflächen

Bestand (ohne Weiler und Einöden); durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen; Erhebung: Juli 2006

-  Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbauflächen)
-  Gewerbliche Baufläche (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)

Schutzgebiete

-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet

-  Naturdenkmal

Sportanlagen

-  Golfplatz

Abb. 4 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand 19.07.2006)

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan Oberland) ist das Planungsgebiet von Wohnbaufläche umgeben. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 17 Oberland sind zu berücksichtigen.

Teil A Überfachliche Ziele

Allgemein stellt der Regionalplan heraus, dass die Region Oberland nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dabei soll dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der natürlichen Ressourcen besondere Bedeutung beigemessen werden. Das reiche Kulturerbe soll weitergetragen und die Identität mit dem Raum gepflegt werden (A I).

Teil B II Fachliche Ziele zur Siedlungsentwicklung:

Die charakteristische Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelhöfen, die bauliche Tradition des Oberlands sowie landschaftsprägende Strukturen (z. B. ökologische wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder, prägende Geländekanten) soll erhalten bleiben (RP 17, B II, Abs. 1.4 und 1.5). Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (RP 17 B II 1.6 (Z)). Die Gebäude sind landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren.

Gemäß Regionalplan für die Region Oberland (RP 17) B II 1.7 (Z) sollen Wälder mit einer besonderen Funktion gemäß Waldfunktionsplan von einer Bebauung freigehalten werden. RP 17 B III 3.1.1 (Z) legt zudem fest, dass die Wälder im Alpenraum und im Alpenvorland in ihrem Flächenbestand erhalten und so bewirtschaftet werden sollen, dass sie ihre Funktionen langfristig erfüllen können. Beide Teilflächen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind bewaldet und gemäß Waldfunktionsplan als Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima eingestuft.

Teil B IV Wirtschaft

Die Ansiedlung und Erweiterung, insbesondere von mittelständischen, Betrieben soll gefördert und notwendige Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden (RP 17, B IV, Abs. 1.2). Das touristische Angebot ist in allen Bereichen zu sichern und qualitativ zu verbessern (RP 17, B IV, Abs. 2.6).

Teil B VII Erholung

Die Region soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden (RP 17, B VII, Abs. 1.1).

5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung





Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzugehen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die nachfolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands greift dann ausschließlich diese erheblichen Auswirkungen auf und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt wie bisher verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagenbedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können.

Wirkungen		Schutzgüter	Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Bio-log. Vielfalt	Klein-klima	Kli-ma-wandel	Menschl. Gesund-heit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenk-mäler, Land-schaftsbild)
Anlage-bedingte Auswir-kungen	Inanspruchnahme											
	Nachhaltige Verfügbar-keit											
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.						K			
			betr.									
		Lärm	bau.				K				K	
			betr.								+	
		Erschütte-rung	bau.									
			betr.									
		Licht	bau.									
			betr.									+
	Wärme	bau.										
		betr.										
	Strahlung	bau.										
		betr.										
	Belästigung, Störung	bau.										
		betr.										
Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.										
		betr.										
Abfall	Abfall einsch. Beseiti-gung und Verwertung	bau.										
		betr.										
Te ch	Belastung	bau.										

Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Biolog. Vielfalt	Klimaklima	Klimawandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
Wirkungen											
	durch eingesetzte Technik u. Stoffe	betr.									
Zusammenfassung											

Legende:

-  direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
-  direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
-  direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
-  keine direkten oder indirekten Wirkungen

Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:

- S = sekundäre Wirkungen,
- G = grenzüberschreitende Wirkungen,
- K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,
- L = langfristige Wirkungen,
- + = positive Wirkung

Tab. 1 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen

Insgesamt zeigt die Übersicht, dass überwiegend anlagebedingte Effekte auftreten und nur mit kurzfristigen baubedingten Wirkungen zu rechnen ist. Risiken, deren Darstellung vom Baugesetz Novelle 2017 (vgl. Anlage des Baugesetzes) gefordert wird, sind nicht zu erwarten. Die Ergebnisse werden anschließend bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert.

5.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das Planungsgebiet ist durch einen geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet.

Auswirkungen

Der Flächenverbrauch beschränkt sich auf die Neuerrichtung von Wohngebäuden mit einer neuen Erschließungsstraße. Daher ist der Flächenverbrauch als **gering erheblich** einzustufen.

5.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Aufgrund der Darstellung in der Geologischen Karte von Bayern befindet sich das Untersuchungsgebiet auf dem geologischen Untergrund „Mur-, Verschwemmungs- oder Bachablagerung, pleistozän bis holozän“. Die anstehenden Böden werden im Bayernatlas als „Fast ausschließlich (Para-)Rendzina, selten Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sand- bis Schluffgrus bis -kies (Schwemmfächer-sediment)“ beschrieben.

Gemäß dem vorliegenden ingenieurgeologischen Gutachten wurde im Bereich der Bohrungen zunächst ein 0,2 bis 0,5 m mächtiger Oberbodenhorizont angetroffen. Darunter folgen quartäre Kies-sande, bestehend aus schwach schluffigen bis schluffigen sowie schwach feinsandigen bis stark sandigen Kiesen. Die Böden weisen lokal auch steinige Anteile auf und sind insgesamt als kiesig-

sandige Lockersedimente mit guter Tragfähigkeit einzustufen. In Tiefen zwischen ca. 3,8 m und 5,0 m konnte aufgrund dichter Lagerung bzw. möglicher Steine oder Blöcke kein weiterer Bohrfortschritt erzielt werden.

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Mutter- und Oberboden großflächig beseitigt. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen. Betroffen sind Braun- und ggf. in geringem Umfang auch Parabraunerden, die weit verbreitet sind. Die nachhaltige Verfügbarkeit ist demnach als gut einzustufen, so dass diesbezüglich nur **geringe Beeinträchtigungen** zu erwarten sind.

Zu den anlagebedingten Auswirkungen gehört die Versiegelung durch den Bau von Gebäuden, Terrassen, Zufahrtsflächen und Stellflächen. Aufgrund des zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungsgrads sowie möglicherweise notwendige Abgrabungen bedingt durch die Hanglage werden die anlagebedingten Auswirkungen in Bezug auf die Inanspruchnahme des Bodens als **mittel erheblich** eingestuft.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 160 m südwestlich des Bauvorhabens verläuft der Mühlbach.

Schicht- und Grundwasser

Aufgrund der Lage am Unterhang und Gehölzen frischer bis mäßig feuchter Standorte, ist anzunehmen, dass in Senken mit Hangschichtwasser oder oberflächennahen, wasserführenden Schichten zu rechnen ist.

Bei den Bohrarbeiten im Zuge der Erstellung des Ingenieurgeologischen Gutachtens wurde im geplanten Baugebiet weder Grund- noch Schichtenwasser angetroffen. Nach Angaben des Umweltatlas ist Grundwasser in einer Tiefe von etwa 6,40 m unter Gelände zu erwarten. Im Rahmen von geotechnischen Untersuchungen für die Hochwasserschutzmaßnahmen an der Loisach wurde ein Grundwasserleiter mit einer Mächtigkeit von etwa 80 cm auf einer Länge von 120 m angetroffen, welcher den Mühlbach speist. Das hydrogeologische Einzugsgebiet dieses Grundwasserleiters ist nicht bekannt. Für die Dimensionierung der geplanten Pumpstation wurde die maximale Speisung des Mühlbachs oder ggf. einer späteren Drainage auf der sicheren Seite liegend mit 100 l/s angenommen.

Wassersensible Bereiche

Der komplette Siedlungsbereich und das geplante Wohngebiet befinden sich in wassersensiblen Bereichen. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen

sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

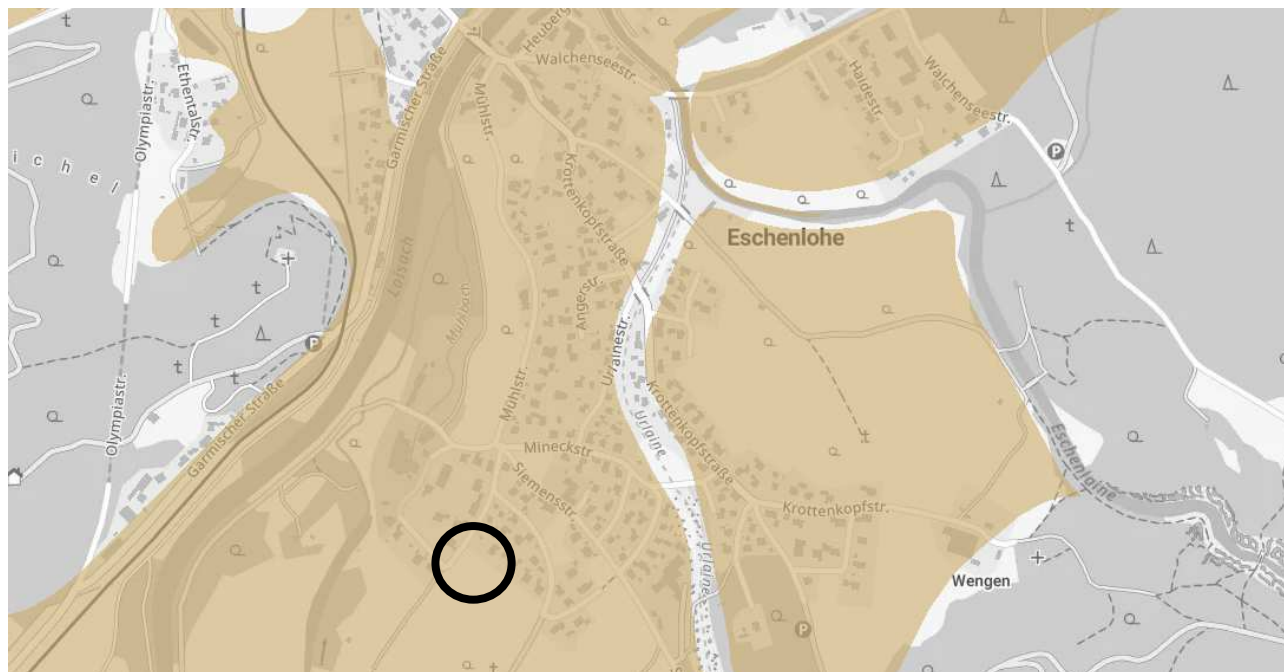


Abb. 5 Lage im wassersensiblen Bereich

Auswirkungen

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden, so dass keine unmittelbare Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Gewässern erfolgt.

Baubedingt können durch Erdarbeiten sowie der Herstellung von Fundamenten und Kellergeschossen vorübergehende Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt entstehen. Bei ausreichendem Grundwasserflurabstand sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Die Planung berücksichtigt dies durch Festsetzungen zu Bezugshöhen der Fertigfußböden sowie zur Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen. Zusätzlich wird empfohlen, Kellergeschosse wasserdicht auszubilden. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten wasserführende Schichten angeschnitten werden, ist eine genehmigungspflichtige Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers umzusetzen.

Aufgrund der topographischen Situation ist von wild abfließendem Schicht- und Hangwasser aus östlicher Richtung auszugehen. Zur schadlosen Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Vermeidung einer Verschärfung der Abflusssituation für Unterlieger werden südöstlich der Rautstraße sowie östlich der geplanten Bebauung Flächen für Mulden-Rigolen-Versickerungen festgesetzt. Hierdurch kann die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser verbessert werden.

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung gehen versickerungs-

fähige Bodenflächen verloren, die grundsätzlich eine Funktion für die Grundwasserneubildung besitzen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind insgesamt **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

5.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Basisszenario

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne festgesetzte Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope. Es fehlen Bäume oder Sträucher, die als Fortpflanzungshabitat dienen könnten. Die Fläche ist insgesamt als artenarm zu bezeichnen.

Vegetationstyp:

Intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland (Fettwiese) ohne strukturgebende Landschaftselemente.

Kartierungszeitraum:

Februar 2025 (Begehung zur Erfassung der Nutzungsintensität und Vegetationsstruktur) Ende Mai 2025 (Bestandserhebung bei vorhandenem Aufwuchs)

Standortverhältnisse

Frischer bis wechselfrischer Standort mit guter Nährstoffversorgung. Die Bewirtschaftung erfolgt regelmäßig durch Mahd oder Beweidung. Keine Hinweise auf extensiv genutzte Bereiche oder floristische Sonderstandorte.

Dominante Arten:

<i>Dactylis glomerata</i> -	<i>Gewöhnliches Knäuelgras</i>
<i>Lolium perenne</i>	<i>Deutsches Weidelgras</i>
<i>Phleum pratense</i>	<i>Wiesenlieschgras</i>
<i>Festuca pratensis</i> -	<i>Wiesen-Schwingel</i>
<i>Taraxacum officinale</i> -	<i>Gewöhnlicher Löwenzahn</i>
<i>Ranunculus repens</i> -	<i>Kriechender Hahnenfuß</i>
<i>Ranunculus acris</i> -	<i>Scharfer Hahnenfuß</i>
<i>Rumex obtusifolius</i>	<i>Wiesen- Ampfer</i>
<i>Plantago lanceolata</i> -	<i>Spitzwegerich</i>
<i>Trifolium pratense</i> -	<i>Wiesen-Klee</i>
<i>Trifolium repens</i>	<i>Weiß- Klee</i>

Naturschutzfachliche Bewertung:

Die vorgefundene Vegetation entspricht einem artenarmen, intensiv genutzten Grünland. Es handelt sich gemäß BayKompV um den Biotop- Nutzungstyp G11-„Intensivgrünland“. Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Biotoptypen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG oder Lebensräume geschützter Arten vor. Der Artenbestand ist wertneutral, Zeigerarten für nährstoffreiche, regelmäßig genutzte Standorte dominieren.



Abb. 6 Blick von der Rautstraße Richtung Osten (AGL Mai 2025)

Voraussichtlich wird sie lediglich als Jagdrevier durch überfliegende Greifvögel oder in der Nacht durch Fledermäuse genutzt.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es in Folge von Maschineneinsatz und Anlieferverkehr zu Beunruhigungen kommen. Es handelt sich dabei jedoch nur um kurzfristige Beeinträchtigungen dieser angrenzenden Lebensraumstrukturen. Die Betroffenheit ist als **gering** einzuschätzen.

Die Grünordnung sorgt für eine gute Durchgrünung der Baugrundstücke. Durch die Verwendung heimischer Gehölzarten können neue Lebensräume und Trittsteinbiotope für siedlungsbegleitende Tierarten wie z.B. Insekten, Vögel und Kleinsäuger geschaffen werden. Die anlagebedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden insgesamt als **gering erheblich** eingestuft.

Nachdem auch auf den benachbarten Flächen keine wertvollen Biotope oder empfindliche Tierarten zu erwarten sind, ist von **nicht erheblichen** betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen.

5.3.5 Schutzgut Klima /- wandel

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und gegebenenfalls wie die Planung bzw. die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduzieren können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung durch Dachbegrünungen, Übershirmung mit Großbäumen ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Dazu kann auch eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral als Schotterrasen ausbildet.

Basisszenario

Klimatisch bestimmend sind hier die regenbringenden Winde aus Nordwest bis Nord. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 1.100 bis 1.300 mm. Ebenfalls bedeutend sind die Föhneinflüsse und die relativ hohe Luftfeuchtigkeit (80 % im Jahresmittel). Die durchschnittliche Jahrestemperatur beläuft sich auf 7 bis 8°C.

Die Wiesenfläche hat eine gewisse Funktion als Gebiet zur Erzeugung von Sauerstoff und steigern somit die Sauerstoffrate der angrenzenden Siedlungsflächen.

Im Hinblick auf ihre Größe hat diese für das globale Klima nur von sehr geringer Bedeutung.

Eine besondere Verletzlichkeit im Hinblick auf Folgewirkungen durch den Klimawandel ist durch die Hanglage bei extremen Starkregenereignissen gegeben.

Auswirkungen

Durch die Bebauung geht ein Teil des Kaltluftentstehungsgebiets verloren, im Umgriff verbleiben jedoch noch ausreichende Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Darüber hinaus sichert die Grünordnung einen hohen Durchgrünungsgrad, der das Kleinklima im Bereich der Grünflächen positiv beeinflusst. Anlagebedingt sind demnach ebenfalls nur **gering erhebliche Auswirkungen** auf das Kleinklima zu erwarten.

Durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, sowie durch An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, **geringe** Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

Eine Überschreitung der einschlägigen Immissionsschutzgrenzwerte wird durch die zusätzlichen Fahrzeuge im Plangebiet (s.u.) nicht erwartet. Mögliche Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels werden durch die Versickerungsmulden berücksichtigt.

5.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Lärm und Verkehrsbelastung

Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrand von Eschenlohe in ruhiger Lage zum Ortskern und dessen Hauptverkehrswegen und wird somit nicht durch verkehrsbedingte Emissionen belastet.

Landwirtschaftliche Betriebe sind in der Umgebung nicht vorhanden, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die Geruchsemissionen nicht zu erwarten sind.

Erholungseignung

Öffentliche Erholungsflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Lärm und Verkehrsbelastung

Durch den Bau der Gebäude und Straße ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastungen zu rechnen. Die als Folge der kleineren Bauvorhaben entstehenden Lärmbeeinträchtigungen bedeuten für die Anlieger temporäre Störungen, die jedoch insgesamt als **gering** erheblich zu beurteilen sind.

Die ortsüblichen Emissionen aus der bestehenden Landwirtschaft sind im Dorfgebiet üblich und gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung zu dulden. Ansonsten ergeben sich durch die neuen Baufelder **keine betriebsbedingten** Auswirkungen.

Erholungseignung

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen keine Flächen für die Erholung direkt verloren. Im Hinblick auf die Erholungsqualität ergibt sich zwar aufgrund des kleinflächigen Ausbaus der Siedlungsflächen eine Veränderung der Ist-Situation. Unter Berücksichtigung der geringen Baudichte sowie des hohen Durchgrünungsgrads ist jedoch davon auszugehen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen auch weiterhin eine gute Erholungsqualität in den privaten Anliegergärten verbleibt. Negative Auswirkungen werden **keine** erwartet.

Aufgrund des Baulärms sowie der zu erwartenden Staubentwicklungen bei längeren Trockenperioden ist während der Bauphasen temporär mit Beeinträchtigungen der Erholungsqualität in den Frei- und Gartenflächen der bereits bebauten Anliegergrundstücke zu rechnen. Aufgrund der zeitlichen Befristung sind diese Beeinträchtigungen jedoch als **gering erheblich** zu bewerten.

5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

Bau- und Bodendenkmäler

Denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke sowie Bodendenkmäler kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Landschaftsbild

Beschreibung

Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind bereits durch die bestehende Siedlungsstruktur aus Wohnnutzung mit Einzel- und Doppelhausbebauung mit Gartenflächen geprägt.

Das Planungsgebiet liegt in größerer Entfernung vom Ortskern mit Baudenkmalern. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Auswirkungen

Die Planung sieht die Inanspruchnahme einer Wiesenfläche angrenzend an bestehendes Siedlungsgebiet vor. Durch die geplante Ergänzung um Wohngebäude der bestehenden Siedlung und unter Berücksichtigung der Ortsgestaltungssatzung fügen sich die geplanten Wohngebäude in das Landschafts- und Ortsbild ein.

Anlagebedingt wird deshalb von **geringen Auswirkungen** ausgegangen.

Während der Bauphase wird das Landschaftsbild durch Kräne, Lagerflächen und Maschineneinsatz technisch überprägt. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung sind diese baubedingten Beeinträchtigungen jedoch nur von **geringer Bedeutung**.

Betriebsbedingt ergeben sich keine weiteren Auswirkungen, die über die oben genannten Aspekte hinausgehen.

5.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld sind keine weiteren Baugebiete oder andere Vorhaben geplant, die eine kumulierende Wirkung haben könnten.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Schutzgut Boden / Wasser

- Festsetzung einer max. zulässigen GRZ von 0,22
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Festlegung der Fußbodenoberkante

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Neupflanzung von Gehölzen und Festsetzung zur Verwendung von ausschließlich heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der den Festsetzungen beiliegenden Listen
- Verwendung von insektenfreundlichen Lampen
- Unzulässigkeit von nach oben hin Licht abstrahlenden Leuchtkörpern an Gebäuden (Artenschutz)

Schutzgut Kulturelles Erbe

- Begrenzung der Gebäudehöhe

5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu wendet die Gemeinde Eschenlohe die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2021 an.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets sowie der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Fläche wird die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise angewendet:

Abb. 5 | Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	X	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	<input type="checkbox"/>
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet.....	X	<input type="checkbox"/>
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	<input type="checkbox"/>
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), <input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete <input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	X	<input type="checkbox"/>
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen:Ortsrandeingrünung, Baumpflanzung.....	X	<input type="checkbox"/>

3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. <i>Art der Maßnahmen</i> ...Begrenzung des Versiegelungsgrads durch geringe Größe der Baufenster	X	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. <i>Art der Maßnahmen</i> ...wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten, Freiflächen zur Versickerung vorhanden, Sickermulden	X	<input type="checkbox"/>
5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	X	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). <i>Art der Maßnahmen</i> ...Baumpflanzungen, private Grünfläche 300m ²	X	<input type="checkbox"/>

↓ ↓

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Abb. 7 Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 2021

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende maßvolle Variante der Nachverdichtung stellt sowohl aus Sicht des Landschaftsbildes als auch in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme die beste Lösung dar. Vor allem können hierdurch die bestehenden Erschließungsflächen direkt genutzt werden.

Alternativen wurden vor allem im Hinblick auf die Ausführung und Lage der Baufenster geprüft. Als wichtig wurde eine Gebäudestellung zur Nutzung von Photovoltaik eingestuft.

5.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen.

- Regionalplan 17 – Oberland
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept und Fließweegeanalyse: Kokai Ingenieurbüro; 20.04.2026:
- Ingenieurgeologisches Gutachten: GEO HYDRO CONSULT: 24.07.2025

Weiterhin wurden im Februar 2025 und Ende Mai 2025 Geländebegehänge durchgeführt, um die Fläche im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtlich Potentiale zu untersuchen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorlagen.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die neuen Baugrundstücke nicht eingebunden sind und die beabsichtigte Wirkung durch die festgesetzten Vorgaben zu den Grünflächen und -strukturen nicht erreicht würden. Vier Jahre nach Realisierung der Bebauung ist durch einen Ortsbehang die Wirkung der Eingrünung (Durchgrünung, Klimaschutz) zu überprüfen und durch Fotos zu dokumentieren. Dies gilt insbesondere für das Straßenbegleitgrün und die grünordnerischen Festsetzungen. Die Fotodokumentation ist im Anschluss der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Bei Defiziten sind ggf. Nachpflanzungen durchzuführen und hierzu die Grundeigentümer durch die Gemeinde zu informieren.

5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum für Einheimische geschaffen werden.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Wie die Tabelle darstellt, sind nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dies bedingt sich zum einen durch die geplante geringe Baudichte mit einem geringen Versiegelungsgrad. Zum anderen sind durch die Planungen ausschließlich Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Intensivgrünland) betroffen.

Wirkungen		Schutzgüter	Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Bio-log. Vielfalt	Klein-klima	Kli-ma-wan-del	Menschl. Gesund-heit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenk-mäler, Land-schaftsbild)
Anlage-bedingte Auswir-kungen	Inanspruchnahme											
	Nachhaltige Verfügbar-keit											
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.						K			
			betr.									
		Lärm	bau.				K				K	
			betr.								+	
		Erschütte-rung	bau.									
			betr.									
		Licht	bau.									
			betr.									+
	Wärme	bau.										
		betr.										
	Strahlung	bau.										
		betr.										
	Belästigung, Störung	bau.										
		betr.										
Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.										
		betr.										
Abfall	Abfall einsch. Beseiti-gung und Verwertung	bau.										
		betr.										
Technik, Stoffe	Belastung durch einge-setzte Tech-nik u. Stoffe	bau.										
		betr.										
Zusammenfassung												

Legende:

- direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
- keine direkten oder indirekten Wirkungen

Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:

- S = sekundäre Wirkungen,
- G = grenzüberschreitende Wirkungen,
- K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,

Tab. 2 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen die relevanten Schutzgüter (gelb: geringe Erheblichkeit, orange: mittlere Erheblichkeit, K= kurzfristig wirksam, + positive Wirkungen möglich)

Schutzgut Fläche

Durch die Planung erfolgt ein moderater Flächenverbrauch, der sich im Wesentlichen auf neue Wohngebäude und eine Erschließungsstraße beschränkt. Insgesamt wird der Eingriff in die Fläche als gering erheblich eingeschätzt.

Schutzgut Boden

Die anstehenden Böden sind in ihrer regionalen Verbreitung als wenig schutzwürdig einzustufen. Dennoch führen die Versiegelung sowie mögliche Abgrabungen zu einer mittel erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Schutzgut Wasser

Da keine Oberflächengewässer betroffen sind und Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen sind, ist lediglich mit geringen Auswirkungen zu rechnen. Durch wassersensible Bereiche und möglichen Hangwasserabfluss ergeben sich jedoch Anforderungen an die bauliche Ausführung und Entwässerung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Da es sich um eine intensiv genutzte, strukturarme Fläche ohne Schutzgebiete oder hochwertige Biotope handelt, sind die Auswirkungen auf Flora und Fauna als gering einzustufen. Durch landschaftsplanerische Maßnahmen können neue Lebensräume geschaffen und die Biodiversität lokal verbessert werden.

Schutzgut Klima / -wandel

Ein Teil der Kaltluftentstehungsfläche wird überbaut, verbleibende Grünflächen sorgen jedoch für Klimaausgleich. Die Auswirkungen auf das Kleinklima sind gering erheblich.

Schutzgut Menschliche Gesundheit

Die temporären Belastungen durch Baulärm und Staub während der Bauphase sind als gering erheblich einzuschätzen. Langfristig sind keine negativen Auswirkungen auf Gesundheit oder Erholungseignung zu erwarten, da die vorhandene Qualität durch die geplante Durchgrünung erhalten bleibt.

Schutzgut Kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Die geplante Bebauung fügt sich unter Berücksichtigung der Ortsgestaltungssatzung und der Pflanzmaßnahmen in das bestehende Ortsbild ein, weshalb die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering zu bewerten sind.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets sowie der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Fläche wird die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise angewendet. Ein Ausgleichsbedarf ist demnach nicht erforderlich.

Das Monitoring betrifft die Umsetzung von Grünstrukturen.

Bad Kohlgrub, den 11.05.2026



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

6.1 Gesetzesgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

6.2 Literatur und Gutachten

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de> [Stand: 2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://atlas.bayern.de> [Stand: 2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.), Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 2025]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

Busse, J., Dirnberger, F., Pröbstl-Haider, U., & Schmid, W. (2013). *Die Umweltprüfung in der Gemeinde: mit Ökokonto, Umweltbericht, Monitoring und Refinanzierung*. Hüthig Jehle Rehm.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND, letzte Fortschreibung in Kraft am 27.06.2020,
URL: <https://www.region-oberland.bayern.de/regionalplan/>

KOKAI INGENIEURBÜRO; 20.04.2026: Niederschlagswasserbeseitigungskonzept und Fließwegeana-
lyse, Bebauungsplan Östlich Rautstraße

GEO HYDRO CONSULT: Ingenieurgeologisches Gutachten „Bebauungsplan östlich Rautstraße“,
24.07.2025