

# Bebauungsplan Nr. 15 „Sondergebiet Moar-Alm“, Gemeinde Sachsenkam

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Gemeinde Sachsenkam  
Verwaltungsgemeinschaft  
Reichersbeuern  
Tölzer Straße 12  
83677 Reichersbeuern



Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Stand: Oktober 2019

## Inhalt

1.	Einleitung.....	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) .....	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) .....	1
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt.....	1
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs.....	4
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	5
2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (bau - und anlagebedingt) .....	5
2.3.2	Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt) .....	6
2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt) .....	6
2.3.4	Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion (anlagebedingt) .....	6
2.3.5	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt) .....	6
2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt) .....	6
2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt) .....	6
2.3.8	Wechselwirkungen .....	6
2.3.9	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete .....	6
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	7
	Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen .....	7
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) .....	8
5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) .....	8
6.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) .....	8
6.1	Verfahren und Methodik.....	8
6.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	8
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) .....	8
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) .....	8
9.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertun- gen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) .....	9

## Anhang

- Karte 1: Bestand
- Karte 2: Planung
- Karte 3: Beeinträchtigungsintensität und Ausgleichsbedarf

## 1. Einleitung

Der Gemeinderat Sachsenkam hat die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Sondergebiet Moar-Alm“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Gastronomiebetriebes „Moar-Alm“ zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie und Tourismus zu schaffen.

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Dabei ist zu überprüfen, inwieweit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen wird, welches über die bereits vorhandene und mögliche Bebauung hinaus geht.<sup>1</sup>

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,61 ha.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, ein Sondergebiet „Gastronomie, Tourismus“ zu schaffen, in welchem folgende Nutzungen zulässig sind:

- Gastronomiebetrieb
- Betriebsleiterwohnung
- Ferienwohnungen
- Stellplätze
- Verwaltung
- Nebengebäude, den zugelassenen Nutzungen dienend

Durch Festsetzungen von Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen werden die planerischen Voraussetzungen zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Gastronomiebetriebes geschaffen. Zugleich wird die Eingrünung des Gebietes in die umgebende Landschaft durch grünordnerische Maßnahmen sichergestellt.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zugleich sind einzelne Gehölze im Flächennutzungsplan aufgenommen.

Im Plangebiet sind keine Biotopkartierung erfasst.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

### 2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt

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

<sup>1</sup> vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

**Tiere, Pflanzen und Lebensräume:** Gemäß der Ergebnisse einer Luftbildauswertung sowie einer Bodenreferenzkartierung (durchgeführt im Juli und August 2019) ist das Plangebiet durch die bestehenden Gebäude (Gastronomiebetrieb, Nebengebäude), ein teilweise versiegeltes Gebäudeumfeld sowie eine gepflasterte Zufahrt mit Stellplätzen geprägt. An die versiegelten und teilversiegelten Flächen schließen sich intensiv genutzte Grünflächen an. Bemerkenswert sind Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten, welche sich im Umfeld der Nutzbereiche befinden, darunter eine großkronige 2-stämmige Pappel im Bereich des derzeitigen Biergartens sowie einzelne Laubbäume im Umfeld der Stellplätze.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt den versiegelten Flächen (Gebäude und Umfeld) sowie den gepflasterten Bereichen keine (Kat. 0), der als Schotterfläche ausgeprägten Erschließungsstraße ebenso wie den intensiv genutzten Grünflächen eine geringe (Kat. I) Bedeutung für Arten und Lebensräume zu. Dagegen weisen die Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten eine mittlere Bedeutung (Kat. II) für Arten und Lebensräume auf.

### **Artenschutzrechtliche Aspekte**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude können ebenso wie größere Einzelbäume für Brutvögel oder Fledermäuse artenschutzrechtlich von Bedeutung sein. Sofern Gebäude oder Gehölze beseitigt oder Gebäude umgebaut werden, ist zu prüfen, ob artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen und somit entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durchzuführen sind (z. B. Bauzeitenbeschränkungen).

**Boden und Geologie:** Das Plangebiet ist vorherrschend durch Braunerde, gering verbreitet durch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin) geprägt. (Übersichtsbodenkarte 1: 25.000). Bedingt durch die Nutzung als Gastronomiebetrieb mit intensiv genutztem Gebäudeumfeld und Erschließungsflächen sind die Böden jedoch anthropogen überprägt.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt anthropogen überprägten Böden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen eine mittlere Bedeutung (Kat. II) für das Schutzgut Boden zu. Die versiegelten Bereiche erfüllen keine Funktion für das Schutzgut Boden.

**Wasser:** Im Plangebiet sind keine Fließgewässer zu verzeichnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der glazial geprägten Moränenlandschaft ist von einem hohem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden sind Gebiete mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand als Gebiete mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kat. II) einzustufen.

**Klima und Luft:** Das Plangebiet verfügt über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen, den Grünflächen kommt als Kaltluftentstehungsflächen eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft zu. Die versiegelten Flächen sind aufgrund ihrer schnelleren Aufwärmung als Vorbelastung der lokalklimatischen Situation anzusehen. Die größeren Einzelbäume sowie die Gehölze tragen zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden sind Gebiete ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen als Gebiete mit geringer Bedeutung für das Klima (Kategorie I) einzustufen.

**Landschaftsbild/Erholungseignung:** Das Landschaftsbild ist durch den Gastronomiebetrieb mit Gebäuden und Erschließungsflächen geprägt. Als strukturierende Elemente positiv treten die großkronigen Einzelbäume in Erscheinung.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt den intensiv genutzten Flächen eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu (Kat. I), dagegen weisen die Gehölze, insbesondere die großkronigen Einzelbäume eine mittlere Bedeutung (Kat. II) für das Landschaftsbild auf. Eine besondere Eignung für die naturgebundene Erholung ist dem Plangebiet nicht beizumessen.

### **Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)**

In der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt den versiegelten und gepflasterten Bereichen keine (Kat. 0), dem intensiv genutztem Gebäudeumfeld eine geringe Bedeutung (Kat. I) für Natur und Landschaft zu, dagegen weisen die Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten eine mittlere Bedeutung (Kat. II) für Natur und Landschaft auf.

Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

**Kultur- und Sachgüter:** Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- (z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt.

**Mensch:** Das Plangebiet hat Bedeutung als Gastronomiebetrieb bzw. als Vereinsheim des nahe gelegenen Golfplatzes.

### **Fotodokumentation**



*Foto links: Bestehendes Gebäude (Moar-Alm) mit asphaltiertem Ausschankbereich.  
Foto rechts: Das Gebäudeumfeld ist bereits teilweise versiegelt.*



*Fotos links: Gepflasterte Zufahrt zum Gebäude mit Stellplätzen  
Foto rechts: Erschließungsweg, geschottert, im Bildhintergrund zu erhaltender Baum im Einmündungsbereich.*



*Intensiv genutzte Grünflächen im Umfeld der Gebäude*



*Foto links: Laubbäume, welche zur Eingrünung der Stellplätze erhalten werden; Im Vordergrund: Fichten, welche zur Umsetzung der Erweiterungsplanung beseitigt werden müssen. Gleiches gilt für den Laubbaum im Foto rechts. Für die zu beseitigenden Bäume wird gleichwertiger Ersatz geschaffen.*

## 2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie des erforderlichen Ausgleichumfangs ist eine Einstufung der Planung in Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere erforderlich.

Hierfür ist die Ausgestaltung der Bebauung, insbesondere der Versiegelungsgrad entscheidend. Im Bayerischen Leitfadens werden Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) von Flächen mit niedrigem und mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) unterschieden.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in den jeweils zutreffenden Baugebietstyp (Typ A oder Typ B) einbezogen werden.

Gemäß dem Bebauungsplanentwurf, erstellt durch Beham Architekten, Dietramszell sind die neu versiegelbaren Erweiterungsflächen dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen, die Erweiterungsflächen der Zufahrt und Stellplätze, welche mit versickerungsfähigen Belägen auszugestaltet sind, dem Typ B. Flächen, die keine negativen Veränderungen im Hinblick auf die Umwelt und im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsrege-

lung erfahren, werden als eingriffsneutrale Flächen ausgegrenzt. Dies sind im vorliegenden Planungsfall die bereits versiegelten, gepflasterten und geschotterten Bereiche, welche nicht verändert werden, sowie die Flächen, welche im Bebauungsplan als Grünflächen verankert werden.

### 2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○
Fläche/ Boden	2.3.2	Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung	○	●	○
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●	○
Klima/Luft	2.3.4	Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion	○	●	○
Landschaftsbild/ Erholung	2.3.5	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes	○	●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	-	-	-
Mensch	2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	○	●
Wechselwirkungen	2.3.8	keine Wechselwirkungen	-	-	-
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	2.3.9	keine Kumulierung	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

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

#### Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

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

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen ca. 825 m<sup>2</sup> intensiv genutzte Grünflächen verloren, zugleich werden ca. 470 m<sup>2</sup> Flächen verändert, welche mit Siedlungsgehölzen bestanden sind. Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen, welche unter anderem die Pflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen vorsehen, ist die Auswirkung gering. Für die zu beseitigenden Einzelbäume ist im Rahmen der Aus-

gleichsverpflichtung adäquater Ersatz zu schaffen. Für den großkronigen, zu beseitigenden Laubbaum im Bereich des Biergartens ist im Bebauungsplan eine ortsnahe Ersatzpflanzung verankert.

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

Durch den Bebauungsplan werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand zusätzliche Versiegelungen durch Gebäude und deren Erweiterung ermöglicht, weitere Bodenveränderungen ergeben sich durch die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen, welche jedoch mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten sind. Erfolgt im Bereich der versiegelbaren Flächen ein vollständiger Bodenverlust einschließlich der damit verbundenen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion), so werden die Bodenfunktionen im Bereich der mit versickerungsfähigen Belägen auszugestaltenden Zufahrten und Stellplätze beeinträchtigt.

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

Die Grundwasserneubildung wird durch die ermöglichte Mehrversiegelung geringfügig beeinträchtigt. Durch die Festsetzung, dass Zufahrten, Stellplätze und Wege nicht versiegelt werden dürfen, wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate jedoch gering gehalten.

### **2.3.4 Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion (anlagebedingt)**

Mit dem Verlust der Freiflächen geht deren allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung verloren. Die Planung wirkt sich jedoch weder auf klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen noch auf Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Gebiete aus. Demzufolge ist die Auswirkung der Planung auf das Klima gering.

### **2.3.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)**

Die Um- und Erweiterungsbauten werden das Landschaftsbild geringfügig verändern, da sie nur eine geringe Fläche in Anspruch nehmen und sich zudem in einem Bereich befinden, welcher bereits weitgehend überprägt ist. Die im Bestand vorhandenen Gehölze werden weitgehend erhalten, für zu entfernende Einzelbäume ist adäquater Ersatz zu schaffen, so dass die Fernwirkung des Gebäudes gering gehalten wird.

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

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)**

Mit der Errichtung der Gebäude werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Aufgrund der Nutzung als Gastronomiebetrieb und für den Tourismus wird es zu einer gewissen Verkehrsmehrung kommen, die eine geringe Steigerung der Schallimmissionen bedingt.

### **2.3.8 Wechselwirkungen**

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

### **2.3.9 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete**

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.



### 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Bebauungsplan wurden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzt. Teils sind diese in der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Sachsenkam, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen ist, enthalten. Die Maßnahmen sind nachfolgend aufgeführt.

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

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

- Sockellose Einfriedungen. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur Geländeoberfläche belassen.
- Teilweiser Erhalt bestehender Bäume.

#### **Schutzgut Wasser**

- Befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

#### **Schutzgut Boden**

- s. Maßnahmen, die unter dem Schutzgut Wasser genannt sind.

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

- keine Maßnahmen, die speziell dem Schutzgut Klima zugute kommen.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Einbindung des Plangebietes in die umgebende Bebauung und Landschaft durch Festsetzungen zur Baugestaltung.

#### **Grünordnerische Maßnahmen**

- Teilweiser Erhalt bestehender Bäume.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend berücksichtigt. Neben den tabellarisch aufgeführten Maßnahmen ist als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, der Anschluss der Flächen an die bestehende Bebauung sowie die Inanspruchnahme einer bereits weitgehend versiegelten und intensiv genutzten Fläche zu sehen. Durch diese Standortwahl wird dem Anspruch von Landes-, Regional- und kommunaler Bauleitplanung, einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, Rechnung getragen.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich für die durch den Bebauungsplan ausgelösten Beeinträchtigungen bei einer Eingriffsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von gesamt 451 m<sup>2</sup> (s. Karte 3).

#### **Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen**

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse im Umfang von 451 m<sup>2</sup> werden im südlichen Geltungsbereich durch Pflanzung von standortgerechten, heimischem und autochthonen Gehölzen umgesetzt.

Die Maßnahmen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan sowie durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Mit den Maßnahmen können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, welche der Bebauungsplan Nr. 15 „Sondergebiet Moar-Alm“, Gemeinde Sachsenkam ermöglicht, kompensiert werden, da neue naturnahe Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und die Bodenfunktionen und Grundwasserfunktionen der Standorte gegenüber der bisherigen Nutzung verbessert werden. Zudem stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

festgesetzte Maßnahme einen Ausgleich für die im Rahmen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderliche Beseitigung von Einzelbäumen dar.

#### **4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Im vorliegenden Fall lassen die Zielsetzungen eines Umbaus und einer Erweiterung des bestehenden Gastronomiebetriebes zu einem Sondergebiet „Gastronomie und Tourismus“ keine grundsätzlichen Alternativen zu der vorliegenden zu.

#### **5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin gemäß der derzeit vorherrschenden Nutzungen beansprucht. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential kommt den von der Bebauung betroffenen Flächen nicht zu.

#### **6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

##### **6.1 Verfahren und Methodik**

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

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

##### **6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans zu schließen wären.

#### **7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

#### **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Der Gemeinderat Sachsenkam hat die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Sondergebiet Moar-Alm“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Gastronomiebetriebes „Moar-Alm“ zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie und Tourismus zu schaffen.

Zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Flächenverlust durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung aufgrund der geplanten Um- und Erweiterungsbauten zu werten. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf intensiv genutzte Grünflächen sowie auf mit Siedlungsgehölzen bestandene Flächen aus. Zugleich wurden im Rahmen der Grünordnung und Baugestaltung Maßnahmen ergriffen, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt gering zu halten. Der sich aus der Planung ergebende Bedarf an Ausgleichsflächen wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) mit 451 m<sup>2</sup> ermittelt. Das Ausgleichserfordernis wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert, indem im Süden die Pflanzung von Gehölzen als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt wird.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Beeinträchtigungen einschließlich der aufgrund des städtebaulichen Konzeptes erforderlichen Beseitigung einzelner Großbäume können durch die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Die Maßnahmen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan sowie durch Eintrag von Grunddienstbarkeiten gesichert.








#### **9. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern  
(<http://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz  
(<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete
- Gemeinde Sachsenkam: Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam

# Umweltprüfung

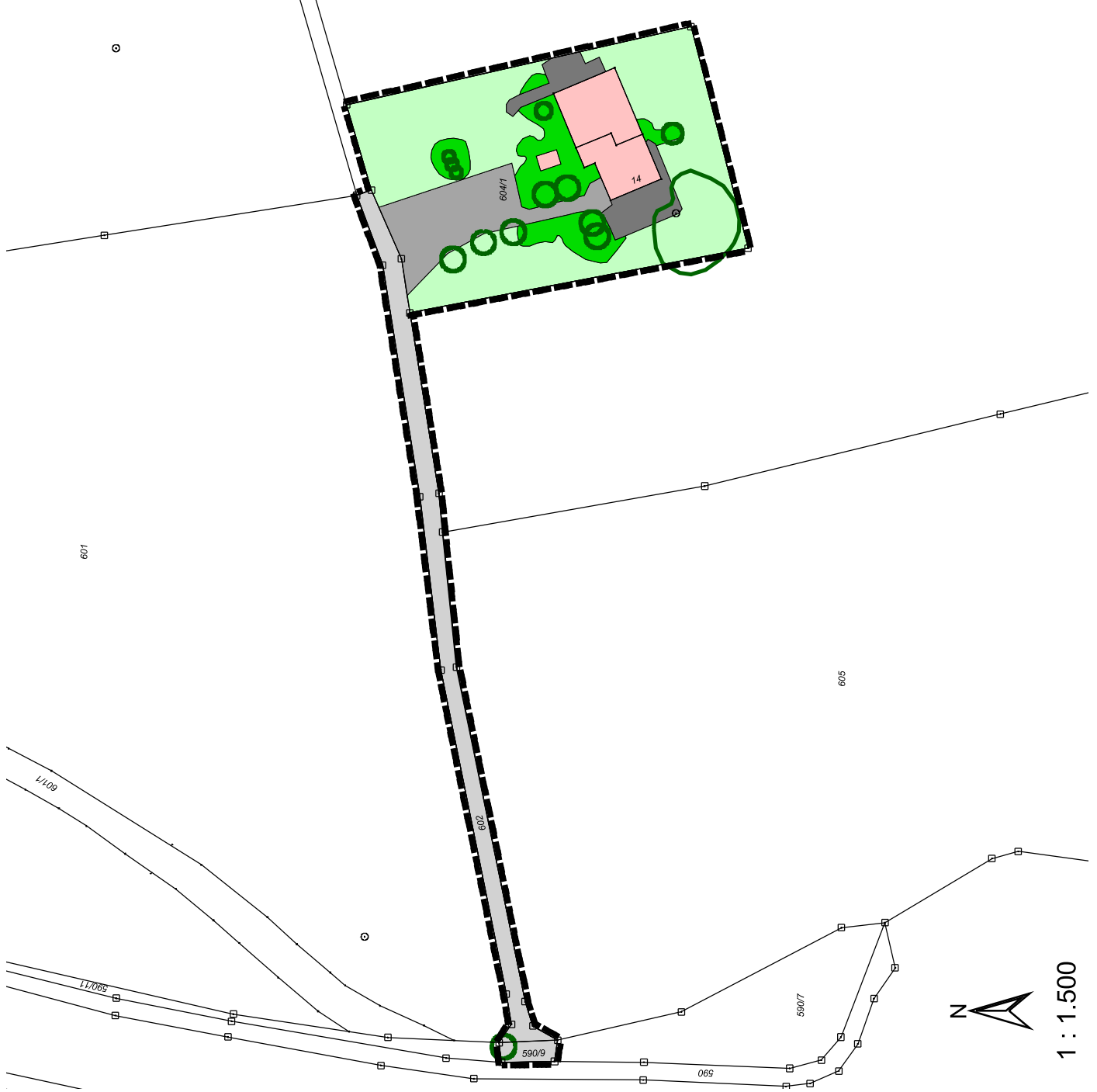
## Karte 1: Bestand und Bewertung

-  Gebäude, versiegelt - Kat. 0
-  Gebäudeumfeld, versiegelt - Kat. 0
-  Zufahrt, gepflastert - Kat. 0
-  Straße, geschottert - Kat. I
-  Grünflächen, intensiv genutzt - Kat. I
-  Siedlungsgehölze aus überwiegend standortgerechten Arten - Kat. II
-  Umgriff der Baumkronen von Einzelbäumen

### Sonstiges



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 "Sondergebiet Moar-Alm"



## Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 15 "Sondergebiet Moar-Alm"  
Gemeinde Sachsenkam

### Karte 1: Bestand und Bewertung

Gemeinde Sachsenkam  
VG Reichersbeuern  
Tölzer Straße 12  
83677 Reichersbeuern



Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel.: 08179-925540  
Fax 08179-925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)


Tel.: 08041/7822-0  
Fax 08041/7822-20


Stand: Oktober 2019


1 : 1.500

# Umweltprüfung


Karte 2: Planung

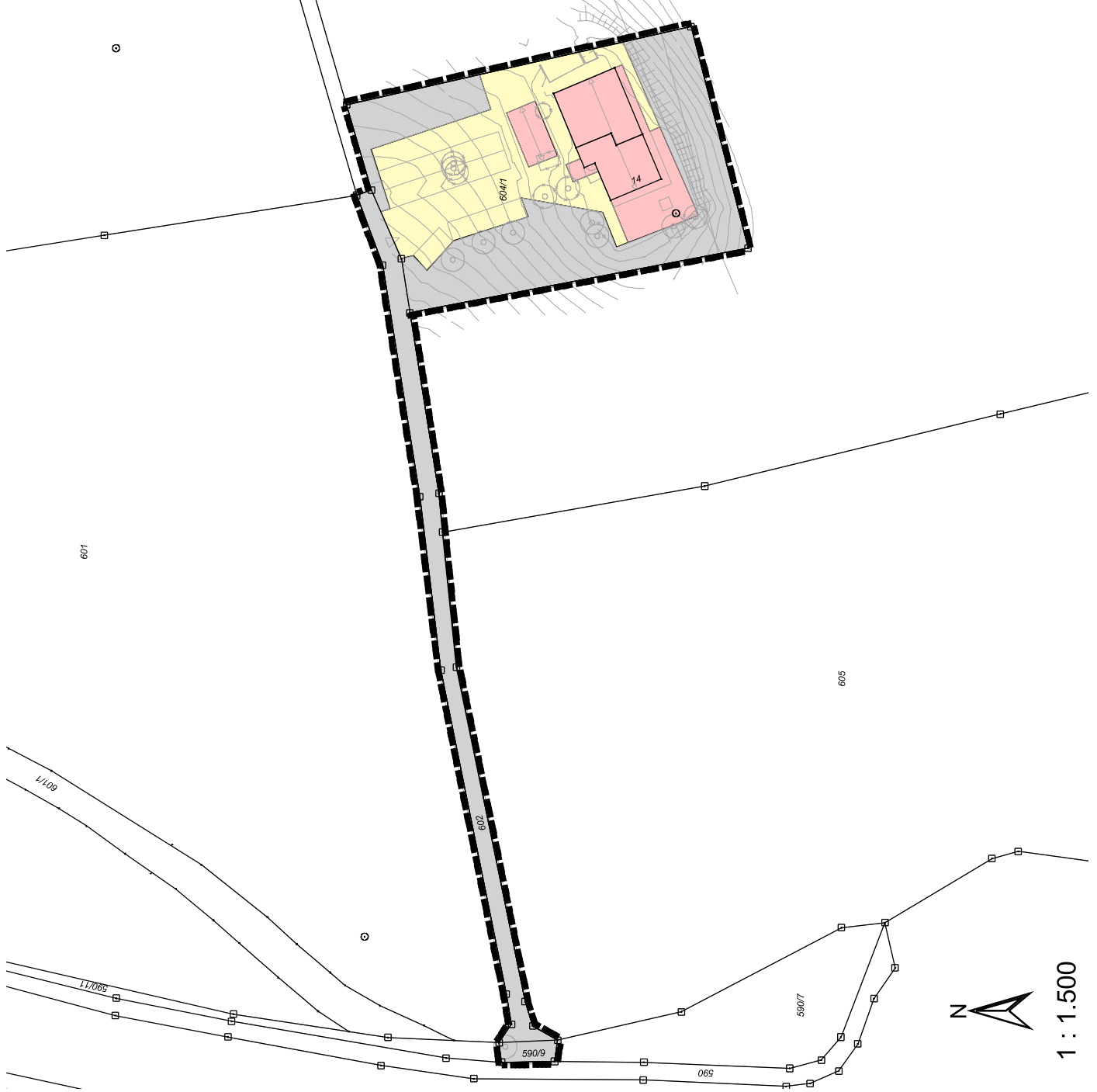
 Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad - Typ A

 Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad - Typ B

 Flächen, welche nicht verändert werden

## Sonstiges

 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 "Sondergebiet Moar-Alm"



## Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 15 "Sondergebiet Moar-Alm"  
Gemeinde Sachsenkam

Karte 2: Planung

Gemeinde Sachsenkam  
VG Reichersbeuern  
Tölzer Straße 12  
83677 Reichersbeuern



Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel.: 08179-925540  
Fax: 08179-925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

Tel.: 08041/7822-0  
Fax: 08041/7822-20

Stand: Oktober 2019



1 : 1.500

# Umweltprüfung

Karte 3: Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf



Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad über Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft  
= Beeinträchtigungsintensität A I  
Ausgleichsbedarf:  $168 \text{ m}^2 \times 0,3 = 50 \text{ m}^2$



Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad über Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft  
= Beeinträchtigungsintensität A II  
Ausgleichsbedarf:  $117 \text{ m}^2 \times 0,8 = 94 \text{ m}^2$



Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad über Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft  
= Beeinträchtigungsintensität B I  
Ausgleichsbedarf:  $656 \text{ m}^2 \times 0,2 = 131 \text{ m}^2$



Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad über Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft  
= Beeinträchtigungsintensität B II  
Ausgleichsbedarf:  $352 \text{ m}^2 \times 0,5 = 176 \text{ m}^2$



Eingriffsneutrale Flächen



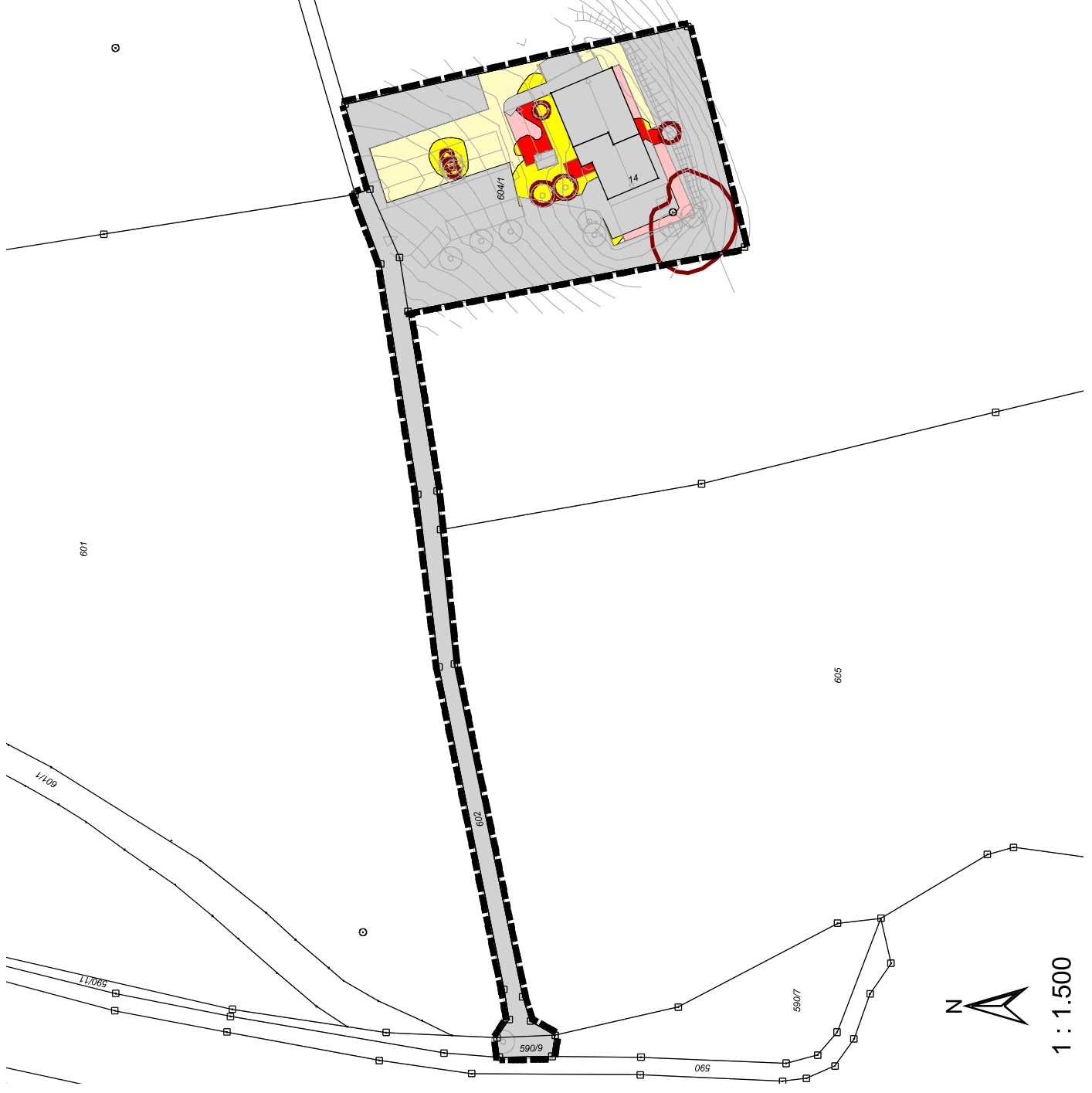
Umgriff der Baumkronen von Einzelbäumen, welche beseitigt werden

Ausgleichsbedarf insgesamt:  $451 \text{ m}^2$

## Sonstiges



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 "Sondergebiet Moar-Alm"



## Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 15 "Sondergebiet Moar-Alm"  
Gemeinde Sachsenkam

Karte 3: Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf

Gemeinde Sachsenkam  
VG Reichersbeuern  
Tölzer Straße 12  
83677 Reichersbeuern



Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel.: 08041/7822-0  
Fax 08041/7822-20

Tel.: 08179-925540  
Fax 08179-925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

Stand: Oktober 2019