

Stadt

Geretsried

Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Nr. 159

Hofstelle Gelting

Entwurf

Brückner Architekten
Jeschkenstraße 12, 82538 Geretsried
info@brueckner-architekten.de
www.brueckner-architekten.de

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Hagenauer, Jäger

QS:

Aktenzeichen

GER 1-19

Plandatum

23.01.2026 (Entwurf)
22.07.2025 (Vorentwurf)



Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und städtebaulicher Bestand	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	5
3.3	Bebauungspläne und Satzungen	7
4.	Städtebauliches Konzept	11
5.	Planinhalte	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4	Bauliche Gestaltung	13
5.5	Grünordnung und Artenschutz	13
5.6	Eingriff, Ausgleich	14
6.	Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)	18
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung	19
8.	Technische Ver- und -entsorgung	20
9.	Flächenbilanz	21
10.	Alternativen	21
11.	Verwirklichung der Planung	21

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Entwicklungs- und Planungsausschuss der Stadt Geretsried hat am 12.09.2024 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Hofstelle auf Flur-Nr. 385, Gemarkung Gelting, beschlossen.

Anlass der Planung ist die Nachnutzung der Hofstelle nach Aussiedlung der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Vorhabenträger hatte hierzu einen Antrag auf eine Einbeziehungssatzung zur Errichtung von drei Einzelhäusern gestellt. In einem Ortstermin wurden die baurechtlichen Möglichkeiten mit dem Landratsamt erörtert.

Ziel der Stadt Geretsried ist es, an dieser Stelle die historische Ortsstruktur mit einem giebelständigen Langhaus wiederherzustellen. Hierzu bedarf es jedoch eines Bebauungsplans, weil sich das Langhaus von seiner Kubatur nicht in die unmittelbare Umgebung einfügt.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird ihm Rahmen der derzeit laufenden Neuaufstellung angepasst. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, vorliegender Begründung, einem Umweltbericht und dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lageplan sowie Ansichten und Grundrissen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der Satzung. Im Durchführungsplan verpflichtet sich der vorhabenträger zur Umsetzung der Planung. Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Geretsried und dem Vorhabenträger wird vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

Mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des PV beauftragt.

2. Plangebiet

2.1 Lage und städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Gelting der Stadt Geretsried. In Gelting prägen giebelständige langgestreckte Baukörper (histor. Bauernhöfe) das Straßenbild. Im historischen Ortskern befinden sich rund 10 denkmalgeschützte Gebäude, darunter die Kirche St. Benedikt und die ehemalige Huf- und Wagenschmiede. An den Ortsrändern befindet sich daneben auch Einzel- und Doppelhausbebauung.

Das Grundstück liegt ca. 100 m südlich des historischen Ortskerns an der Herrnhäuser Straße und wird über diese verkehrlich erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 385, Gemarkung Gelting. Im Norden befindet sich eine Bebauung mit Doppelhäusern. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen wird das Grundstück von großen Bäumen eingefasst. Das Gelände ist weitgehend eben.

Von der umgebenden ordnungsmäßigen Landwirtschaft können Emissionen ausgehen. Diese sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2024

Das Grundstück ist gegenwärtig mit dem zweigeschossigen Wohnteil des ausgesiedelten Bauerhauses bebaut. Der L-förmige Anbau wurde kürzlich abgerissen und an dessen Stelle zwei Grundstücke mit Doppelhäusern entwickelt. Überbleibsel ist das außenliegende Treppenhaus an der nördlichen Fassade. Im rückwärtigen Bereich befinden sich mehrere Nebengebäude für den landwirtschaftlichen Betrieb, die Flächen zwischen den Gebäuden sind mit Schotterflächen großflächig versiegelt



Foto 1: Alter Wohnteil ohne L-förmigen Anbau mit den beiden Doppelhäusern (PV München, August 2024)



Foto 2: Wohnteil mit außenliegendem Treppenhaus (PV München, August 2024)

Zur Herrnhäuser Straße wird ein Vorgarten ausgeprägt. Die restliche Fläche wird zur Lagerung und zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt oder liegt brach.

Das Plangebiet ist verkehrlich und technisch über die Herrnhäuser Straße erschlossen. Die Buslinien 378 und 372 verkehren über die Haltestelle „Alleebüchelweg“ werktags im 1,5-Stunden-Takt zum S-Bahnhof Wolfratshausen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Angrenzende Bereiche Richtung Ortszentrum sind als Dorfgebiet, Richtung Osten und Westen als Wohnbauflächen dargestellt. Außerdem sind die vorhandenen Bäume an der Ostseite des Plangebiet dargestellt.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Gesamtneuaufstellung. Der Entwurf soll an die vorliegende Bauleitplanung angepasst werden.

3.2 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

3.2.1 Naturschutz

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Gebiete oder Strukturen. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein schützenswerter Baumbestand, südlich des Wohngebäudes sind zwei Einzelbäume vorhanden. Die Fläche ist zu großen Teilen verdichtet oder versiegelt mit vereinzelt jungen Gehölzen. Im Gebiet sowie im näheren Umfeld befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

3.2.2 Denkmalschutz

In der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. Im Bereich der Ortsmitte sind mehrere Baudenkmäler vorhanden, für die jedoch von der beabsichtigten Planung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.



Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 26.09.2024

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter im Teil B der Satzung hingewiesen.

3.2.3 Hochwasserschutz



Abb. 4 Ausschnitt Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete; Quelle Basiskarte: ATKIS © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung; Quelle Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Abgefragt am: 09.10.2024

Das Plangebiet liegt am Rand eines wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Fließgewässer (hier: Loisach, ca. 300 m entfernt), zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Bereich der Herrnhäuser Straße verläuft bei Starkregen ein potentieller Fließweg mit starkem Abfluss.

3.2.4 Altlasten, Bodenschutz

Der Stadt Geretsried liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor, die beispielsweise auf eine gewerbliche Vornutzung hinvorgehen. Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird in Teil B der Satzung hingewiesen.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor.

3.3.1 *Bebauungsplan Nr. 143 zur Gestaltung des Ortskerns von Gelting*

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr.143 zur Gestaltung des Ortskerns von Gelting mit dem Bereich A mit speziellen Regeln (orange Umrandung) an. Ziel des Bebauungsplans ist es, den Erhalt des klassisch bäuerlichen Siedlungscharakters mit den heutigen Ansprüchen an eine zeitgemäße Wohnbebauung zu vereinen. Neue Bauten oder Umbauten sollen sich in die ländliche Umgebung einfügen und mit angemessenen Bauformen und reduzierter Fassadengestaltung das dörfliche Ortsgefüge bereichern.

Die vorliegende Planung orientiert sich daher in wesentlichen Punkten an den Festsetzungen des BP Nr. 143, um eine Weiterführung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und der baulichen Gestalt zu bewirken.



Abb. 5 *Bebauungsplan Nr. 143 zur Gestaltung des Ortskerns von Gelting, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in grau, Bereich A mit speziellen Regeln in orange, i.d.F.v. 23.10.2012*

Der Bebauungsplan Nr. 143 trifft im wesentlichen folgende Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung:

- GRZ 0,25; Überschreitung bis 0,6
- WH 6,5 m

Bauweise und Zahl der Wohneinheiten:

- **Offene Bauweise**
- **Doppelhäuser nur außerhalb des Bereichs A** zulässig
- max. 2 WE in Doppelhäusern / max. 1 WE je Reihenhaushaus / **max. 8 WE je Einzelhaus**

Form der Baukörper:

- Nur rechteckige Baukörper; straßenseitig keine Vorbauten (Bereich A)
- Vorbauten nur traufseitig, unterhalb von Balkonen und in der gleichen Tiefe wie die Balkone (Bereich A)
- Baukörper müssen mindestens im Verhältnis 8:5 **langgestreckt** sein, d.h. die lange Seite muss die Hausbreite um 60 % übersteigen, und die Baukörper müssen **der historischen Baustruktur entsprechend giebelständig** zur Straße stehen

Balkone:

- **Balkone** nur in einer Tiefe von **max. 1,20 m** (Bereich A)
- Ein **Dachgeschossbalkon an der Giebelseite** darf maximal die **Hälfte der Fassadenbreite** einnehmen.
- Balkongeländer dürfen nicht vollständig geschlossen sein. Sie sind überwiegend aus senkrechten Hölzern zu errichten und dürfen keine schrägen Elemente aufweisen.
- nur reine **Holzbalkone** (Bereich A)

Fassaden, Fenster, Türen:

- Fassaden sind mit **glatttem, weiß gestrichenem Putz** oder / und **senkrechter Holzverschalung** zu versehen.
- Liegende Fensterformate, dreieckige und runde Fensterelemente, Übereckfenster sowie Übereck-Verglasungen sind unzulässig.
- Fenster sind zweiflügelig auszuführen; an der straßenseitigen Giebfassade im EG und 1. OG sind Fenster sowie Balkon- und Terrassentüren in gleicher Größe bzw. Breite und achsensymmetrisch anzuordnen. (Bereich A)
- statt Rolläden an allen **straßenzugewandten** Seiten **Klapp- oder Schiebeläden** (Bereich A)

Dachgestalt:

- Nur **symmetrische Satteldächer** mit mittigem First parallel zur Längsrichtung
- Zulässige **Dachneigung** ab 11,5 m Hausbreite: **23° - 29°**
Zulässige Dachneigung bis 11,5 m Hausbreite: 27° - 33°
- **Dachüberstand mind. 0,6 m** bei Hauptgebäuden, max. 1,0 m giebel- und max. 1,2 m traufseitig
- **Dachflächenfenster** sind je Dachseite in gleicher Größe und auf gleicher Höhe anzuordnen.
- Als **Dachaufbauten** sind bei Häusern bis 11,5 m Breite und bei Neubauten ab einer Dachneigung von 30° bzw. bei Bestandsbauten ab 26°, **jeweils in gleicher Größe und auf gleicher Höhe** Gauben in **max. 1,5 m Breite** (Außenmaß) mit **seitlicher Verblechung oder feststehender Verglasung** zulässig.
- Gauben dürfen in der Summe maximal 1/3 der Fassadenlänge einnehmen, müssen von der **Hauskante 1,2 m entfernt sein** und untereinander einen Abstand in mindestens einer doppelten Gaubenbreite aufweisen.
- Auf einer Dachseite sind entweder nur Dachflächenfenster oder nur Dachgauben zulässig. **Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig.**
- Dachdeckungsmaterial nur **naturrede bis braune Dachpfannen oder Dachziegel**

Gestaltung unbebauter Flächen:

- Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig
- Unbebaute Flächen sind zu begrünen

- Oberflächen von befestigten Bereichen wie Zufahrten und Wege als wassergebundene Fläche, Schotterrasen, Pflasterungen aus einfachen, quadratischen Kleinsteinen mit Rasenfugen, wasserdurchlässige Pflastersteine oder Asphaltestreudecken
- Pro **200 m² unbebaute Grundstücksfläche** ist ein **einheimischer und standortgerechter Laubbaum** zu pflanzen, davon ist ein Baum angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

Einfriedungen:

- Als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege sind **nur Holzlattenzäune, Staket- oder Hanichlzäune** bis zu einer Höhe von **1,10 m** über OK Verkehrsfläche und Heckenpflanzungen mit gemischten, locker angeordneten, freiwachsenden Laubgehölzen zulässig.
- **Sockel und Beton- oder Mauerpfosten** sowie **Natursteinmauern, Gabionen** und **Koniferenhecken** sind **nicht zulässig**.

Zur Illustration der möglichen Vielfalt der äußeren Baugestalt ist der Begründung eine kleine Fassadentypologie beigelegt. Hier gibt es sowohl die Anlehnung an das Bild der traditionellen Fassaden als auch eher moderne Gebäude, die sich durch die Reduziertheit der einzelnen Elemente ebenso in das dörfliche Gesamtbild einfügen.



Abb. 6 Auszug Bebauungsplan Nr. 143 zur Gestaltung des Ortskerns von Gelting, Anlage 3b, kleine Baukörper- und Fassaden-Typologie

3.3.2 *Bebauungsplan Nr. 136 für das Wohngebiet östlich des Alleebüchelweges*

Östlich des Plangebiets ebenfalls am südlichen Ortsrand von Gelting besteht der BP Nr. 136 für das Wohngebiet östlich des Alleebüchelweges. Er trifft Festsetzungen u.a. für die Ortsrandeingrünung am südlichen Rand von Gelting, an sich denen die gegenständliche Planung orientiert.

Der Bebauungsplan trifft insbesondere folgende Festsetzungen zu Naturschutz und Grünordnung:

- Ortsrandeingrünung: Die Pflanzungen sind als Gehölzgruppen, abschnittsweise auch als lockere, freiwachsende Laubhecken anzulegen. Geschnittene Hecken sind hier unzulässig.

- Für die zu pflanzenden Gehölze **sind heimische und standortgerechte Arten** zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Standortabweichungen innerhalb des Grundstücks sind zulässig. Die festgesetzten Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene oder entfernte Gehölze sind zu ersetzen. Empfehlungen für Gehölzarten sind der Anlage zur Begründung zu entnehmen.
- Einfriedungen sind sockellos, nur als **offener Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als hinterpflanzter Maschendrahtzaun** zulässig. Die maximal zulässige bauliche Höhe beträgt 1,2 m über natürlichem Gelände.
- Unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Erschließungsflächen, Stellplätzen und Nebenanlagen gärtnerisch zu gestalten.
- Zufahrten, Stellplätze und Wege sind in **versickerungsfähigem Material und wasser-durchlässigem Unterbau** herzustellen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.



Abb. 7 BP Nr. 136 für das Wohngebiet östlich des Alleebüchelweges, i.d.F.v. 15.12.2009

3.3.3 Satzungen

Es gelten folgende Satzungen und Verordnungen der Stadt Geretsried in ihrer jeweils gültigen Fassung:

- Abstandsflächensatzung
- Baumschutzverordnung
- Spielplatzsatzung
- Stellplatzsatzung

4. Städtebauliches Konzept

Aufgrund der Lage am südlichen Ortseingang, ist die Planung prägend für das Ortsbild. Deshalb wurden vom PV München zwei städtebauliche Varianten (siehe Abbildung 8) mit einer perspektivischen Darstellung des zukünftigen südlichen Ortsrandes erarbeitet, die auch den Erhalt des bestehenden Wohnteils mitberücksichtigen haben.

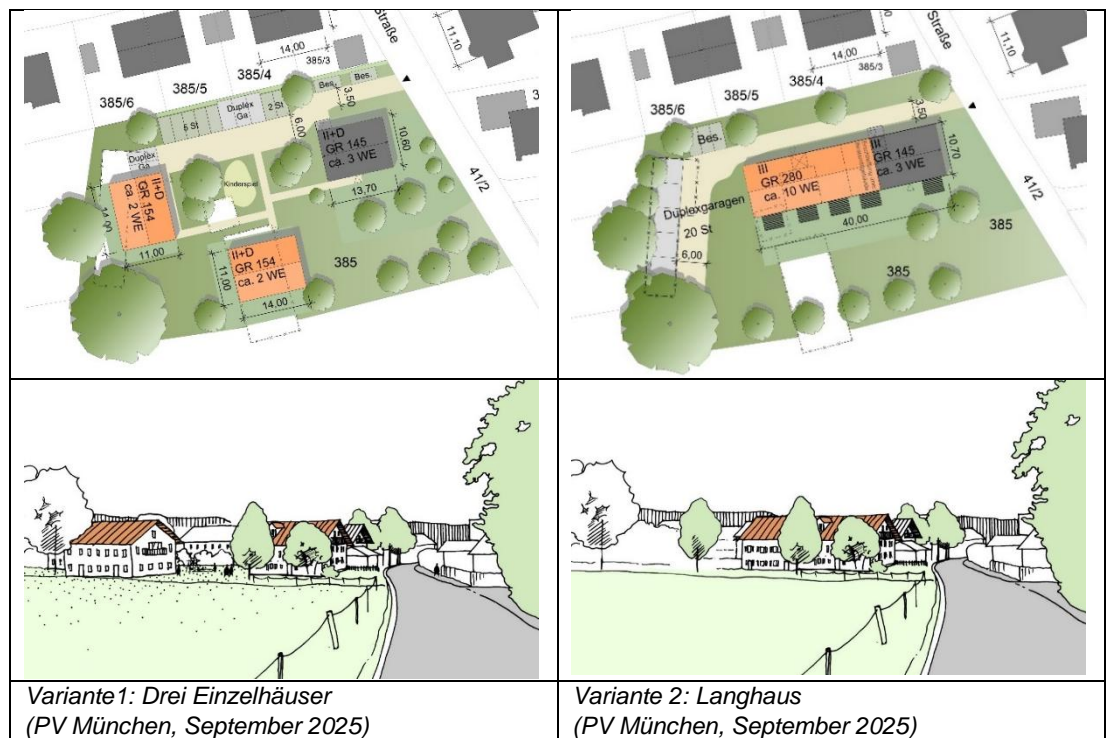


Abb. 8 Städtebauliche Varianten chdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung und eigen darstellung (PV München, September 2024)

Die Stadt hat sich für die Variante 2 entschieden, welche die historische Ortsstruktur am südliche Ortseingang von Gelting wieder aufgreift. Der Ortseingang wird durch die städtebauliche Setzung mit einem giebelständigen langgestreckten Baukörper betont und die Struktur des Ortskerns weitergeführt. Der Entwurf greift den historischen Fußabdruck auf, welcher aus den historischen Karten hervorgeht.

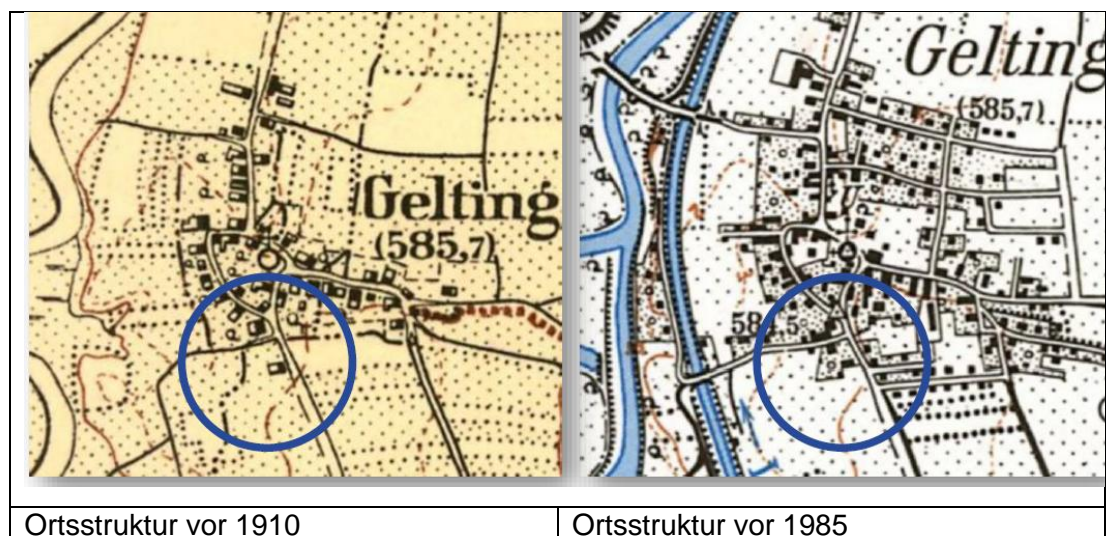


Abb. 9 Historische Ortsstruktur, Quelle: Bayern Atlas Plus

Die historische Struktur bestehend aus Wohnhaus und Stallungen, lässt sich auch in der Gestaltung der Fassade ablesen.

So entsteht ein kompakter Baukörper mit südlich angeordneten Grünflächen und nördlich verlaufender Erschließung. Zum Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze wird mit dem Hauptgebäude Abstand gehalten. Die Anordnung der Garagen wurde auf dem Fußabdruck des abzubrechenden landwirtschaftlichen Gebäudes vorgesehen.

5. Planinhalte

Zugunsten einer möglichst geringen Versiegelung durch Stellplätze und deren Zufahrten wurden

- der Hauptbaukörper weiter nach Süden verschoben; so können offene Stellplätze zwischen dem Gebäude und der nördlichen Grundstücksgrenze untergebracht werden.
- die Garagen direkt an der Herrenhauser Straße untergebracht; so kann der Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze erhalten und die Entsiegelung durch den Abbruch der vorhandenen Schuppen als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Die planungsrechtliche Umsetzung des Konzepts wurde unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauungspläne erarbeitet.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzung entspricht der Umgebung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche (GR) und die Wandhöhe (WH) eindeutig bestimmt. Die Gebäudekubatur orientiert sich an der historisch gewachsenen Struktur im Ortskern, vergleichbare Gebäude haben hier eine Länge von ca. 35-45 m.

Für städtebaulich weniger in Erscheinung tretende Elemente – Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen – wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Zur Begrenzung der Versiegelung wird zusätzlich eine Gesamt-GRZ festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern oder Hausgruppen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Mit dem ausgewiesenen Bauraum wird die historische Bebauung mit einem giebelständigen Langhaus wieder vorgegeben. Zusätzlich werden eine Baugrenze für Terrassen (T) und für Balkone (B) sowie in Anlehnung an den BP Nr. 143 die max. Anzahl der Wohnungen festgesetzt. Um Eingriffe in den Boden auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände bis 0,3 m zulässig.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die vorliegende Planung orientiert sich in wesentlichen Punkten der baulichen Gestalt an den Festsetzungen des BP Nr. 143, um eine Weiterführung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und der baulichen Gestalt zu bewirken. Um den Grundcharakter der dörflichen Siedlung wahren zu können, ist als Basis der baulichen Planung ein Gestaltkanon erforderlich. Innerhalb dieses Rahmens aus Festsetzungen zu Baukörperform und Balkon, Fassadencharakter und Dachgestalt sind vielfältige, individuelle Detaillösungen möglich.

Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30° zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Carports. Ausgenommen ist das Rauchschwalbenhaus, welches auch mit einem begrünten Flachdach ausgestattet werden kann.

5.5 Grünordnung und Artenschutz

Im Zuge der Planung wird ein Teil der Fläche entsiegelt. Der Baumbestand mit großen Bäumen an der westlichen Grundstücksgrenze wird vollständig erhalten. Zum Süden hin wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Zwei Bäume südlich des Bestandswohnhauses werden für den Neubau entfernt.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs und im Vorgarten zur Herrnhauser Straße wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten / Spielplatz festgesetzt. Im Süden wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die alten Baumbestände im westlichen Teil des Grundstücks werden zum Erhalt festgesetzt.

Die sonstigen grünordnerischen Festsetzungen wie Mindestpflanzqualitäten orientieren sich an denen des BP Nr. 136. Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung mit traditionellen Elementen wie einheimischen Hausbäumen und einfachen Holzzäunen statt städtischer Einfriedungen sind von grundlegender Bedeutung für eine allgemein als stimmig empfundene, dörfliche Atmosphäre im öffentlichen Straßenraum.

Es werden Pflanzgebote je Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt. In den Hinweisen sind Vorschläge für heimische standortgerechte Gehölzarten aufgelistet, die als Hilfe und Empfehlung zur Umsetzung der Bebauungsplan-Vorgaben dienen. Die Grünordnung leistet einen Beitrag zum Erscheinungsbild sowie zur Klimaanpassung des Plangebiets.

Auf die Baumschutzverordnung der Stadt Geretsried in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

Um den Artenschutz zu berücksichtigen sind mindestens drei Brutersatzmöglichkeiten für Rauchschwalben umzusetzen. Um potenzielle Konflikte zwischen Menschen und Tieren zu vermeiden, sind die künstlichen Ersatzbrutmöglichkeiten verbindlich an den neu zu errichtenden südlichen Garagen unter Berücksichtigung von artspezifischen Anforderungen (Mindesthöhe, Mindestabstand, Wetter- und Prädatorenschutz) anzubringen. Außerdem ist in den ersten zwei Jahren nach Anbringung der Bruthabitate eine Erfolgskontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen, um eine Annahme und Bruterfolg zu überprüfen.

5.6 Eingriff, Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG auszugleichen ist. Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden. Als Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 herangezogen, der einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dient. Folgende Schritte zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sieht der Leitfaden vor.

Schritt 1: Bestandserfassung und –bewertung

Die Bestandserfassung und –bewertung erfolgt anhand vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Einflussbereich des Vorhabens/ Eingriffsfläche) vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Die Schutzgüter sind Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild.

Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering (Wertpunkte 1 bis 5 bzw. 3), mittel (Wertpunkte 6 bis 10 bzw. 8) und hoch (Wertpunkte 11 bis 15) einteilen. Die Einstufung und Vergabe der Wertpunkte erfolgt durch Zuweisung des Schutzgutes Arten und Lebensräume entsprechend seiner Merkmale und Ausprägungen zu einem der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Anlage 1 des Leitfadens (Biotopwertliste).



Abb. 10 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden, Abb. 7 | Methodik der Eingriffsregelung

Als Untersuchungsgebiet wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt. Folgende Abbildung zeigt den Umgriff und die Abgrenzung der vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen mit Angabe von Fläche und Wertpunkten:

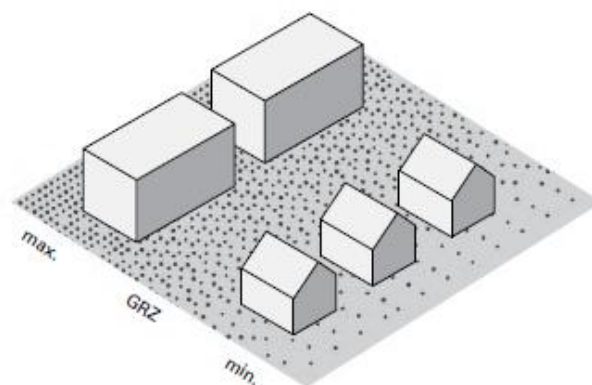
Die Einstufung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird durch die Vergabe der Wertpunkte für das Schutzgut Arten und Lebensräume zutreffend dargestellt.



Abb. 11 Bestandsbewertung, Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2023, Stand 07.07.2025

Schritt 2: Ermittlungen der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird ermittelt, indem die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild prognostiziert werden. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter abhängig.



SCHRITT 2

Eingriffsschwere

Grundflächenzahl (GRZ)
von min 0,3 bis max 1

siehe auch Schritt 2 S. 15

Abb. 12 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden, Abb. 7 | Methodik der Eingriffsregelung

Bei Eingriffen in die Gruppe der Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung leitet sich die Schwere der Beeinträchtigungen (Beeinträchtigungsfaktor) aus dem Maß der baulichen Nutzung, welches sich überschlägig in der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. dem Verhältnis zwischen festgesetzter Grundfläche und Größe des Baugrundstückes ausdrückt, ab.

In der vorliegenden Planung wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Im Bereich der höherwertigen Flächen wird eine private Grünfläche sowie die zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Ein Eingriff wird somit vermieden. Die Fläche kann aus der Bilanzierung ausgenommen werden.

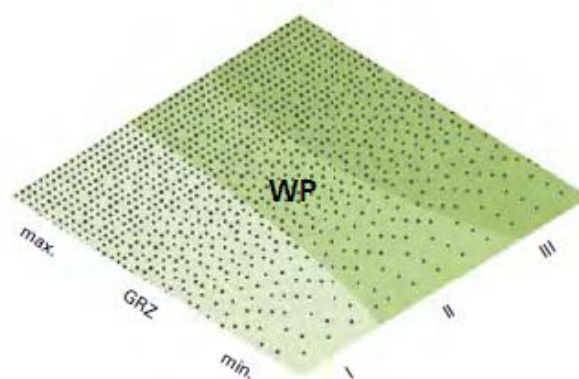


Abb. 13 Eingriffsfläche (weiße Linie), Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2023, Stand 07.07.2025

Die ermittelte Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor) ist in der Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in Spalte 4 gelistet.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.



SCHRITT 3

**Ermittlung des erforderlichen
Ausgleichsbedarfs**

siehe auch Schritt 3 S. 18

Abb. 14 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden, Abb. 7 | Methodik der Eingriffsregelung

Vermeidungsmaßnahmen:

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens werden festgesetzt:

- Schutzgut Arten und Lebensräume
 - Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene

- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 2700 Kelvin.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Planungsfaktor

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Durch die oben genannten Maßnahmen zur Vermeidung der Auswirkungen wird etwa ein Viertel der in Anhang 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung der Auswirkungen umgesetzt, so dass ein Planungsfaktor von 5% berücksichtigt werden kann.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT / m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Abb. 15 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden, Abb. 7 | Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Schritt 1			Schritt 2	Schritt 3	Ergebnis
Bedeutung, Schutzgüter, Biotop- und Nutzungstypen	Wertpunkte (WP)	Eingriffsfläche (m²)	Eingriffsschwere (GRZ)	Planungsfaktor (%)	Ausgleichsbedarf (WP)
Siedlungsbereich inkl. typischer Freiräume	3	2.755	0,4	5	2.893
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					2.893

Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Ausgleichsmaßnahmen müssen eine ökologische Aufwertung für den Naturhaushalt und/oder eine Aufwertung für das Landschaftsbild bewirken. Sie können nur auf Flächen stattfinden, die ein Aufwertungspotenzial aufweisen, d.h. aufwertungsbedürftig und aufwertungsfähig sind. Die Maßnahmen müssen über die bloße Bereitstellung einer anderen Fläche als der Eingriffsfläche ohne Aufwertung hinausgehen. Ein

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen kann eine Fläche auf demselben Flurstück genutzt werden. Diese eignet sich durch direkten Anschluss zu einer höherwertigen Fläche (Baumgruppen). Als Maßnahmen wird ein Rückbau der vorhandenen landwirtschaftlichen Nebengebäude, eine Entsiegelung der Fläche und die Entwicklung als strukturreiche Privatgärten (P22 der Biotopwertliste) vorgesehen. Die Fläche dient damit sowohl der Anpassung an den Klimawandel als auch der Biodiversität.

Der Ausgleichsumfang berechnet sich wie folgt:

Ausgleichsumfang		=	Fläche	×	Aufwertung**		–	Ausgangszustand
					Prognosezustand nach Entwicklungszeit*			
* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag« ** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren								

Abb. 16 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfa-
den, Abb. 11 | Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzguts
Arten und Lebensräume in Wertpunkten

Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Ausgangszustand		Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme			
Siedlungsbe- reich inkl. Ty- pischer Frei- räume	3 WP	Privatgarten, Struktureich	7 WP	Fläche	Aufwer- tung	Entsiege- lungsfak- tor	Aus- gleichs- umfang
				482 m²	4 WP	1,5	2.893 WP

Somit wird eine Fläche von 482 m² als naturschutzfachlicher Ausgleich herangezogen.

6. Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Das Hauptgebäude und die Scheune im Plangebiet wurden als Brutplatz von der Rauchschnalbe genutzt. Insgesamt konnten während zwei durchgeführten Begehungen drei brütende Rauchschnalben-Pärchen nachgewiesen werden.

Die Planung sieht den Abbruch der Bestandsbauten vor, hierdurch gehen unmittelbar Fortpflanzungsstätten für die Rauchschnalben verloren, sodass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- In unmittelbarer Nähe Errichtung von mindestens drei Rauchschnalbenbruttersatzmöglichkeiten unter Berücksichtigung von artspezifischen Anforderungen.
- Es ist sicherzustellen, dass weiterhin ausreichend offene Bereiche mit lehmiger Erde zum selbständigen Nestbau im Plangebiet bzw. im angrenzenden Bereich vorhanden sind.

Zeitliche Umsetzung:

- Die Gebäude sind ausschließlich während der Abwesenheit der Rauchschwalben abzureißen, also zwischen 01. Oktober bis 15. März (Zugzeit der Rauchschwalben).
- Ab April müssen die Ersatzquartiere vollständig fertiggestellt sein, Baumaßnahmen während der Anwesenheit sind nicht mehr möglich.
- U.U. müssen weitere Maßnahmen während der Bauphase der übrigen Gebäude eingehalten werden, um während der Brutzeit keine erheblichen Störungen auszulösen.

In den ersten zwei Jahren nach der Umsetzung der künstlichen Brutersatzmaßnahmen ist ein Monitoring durch eine fachkundige Person durchzuführen, um zu überprüfen, ob die Rauchschwalben die Ersatzquartiere angenommen haben.

7. Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Entsiegelung und Begrünung von bisher versiegelten Flächen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage der Baufenster außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser

Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Kompakter Baukörper, dadurch Energieeinsparung
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, Nord-Süd-Ausrichtung des Hauptgebäudes, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

8. Technische Ver- und -entsorgung

8.1.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

8.1.2 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 21.08.2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Stadt jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

8.1.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Der gesamte Bereich besteht laut Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1: 25.000) fast ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), die grundsätzlich versickerungsfähig sind. Dies wird auch durch ein Ingenieurgeologischen Gutachten von GeoHydroBau Consult für ein Bauvorhaben in der Ostergartenstraße 12 (Projekt Nr. 21106, 23.12.2021) bestätigt. Da sich das Bauvorhaben auch am südlichen Ortsrand von Gelting befindet und gemäß der Übersichtsbodenkarte demselben Bodentyp zugeordnet wird, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

8.1.4 Brandschutz

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,5 m nicht gegeben.

9. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche ca. (m ²)	Anteil ca. (%)
Geltungsbereich	3.500	100
Private Grünfläche	1.200	34
Baufläche	2.300	66
Grundfläche (GR 1)	495	
GRZ 1		0,14
GR 1 zzgl. 20% Terrassen	594	
GRZ 1 zzgl. 20% Terrassen		0,17
GRZ 2		0,42

10. Alternativen

Im Sinne des Bodenschutzes ist eine Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Fläche sowie eine Abrundung des Ortsrandes wünschenswert. Deshalb wurden zwar keine Standortalternative, jedoch am vorliegenden Standort unterschiedliche Bebauungsvarianten untersucht. Als Alternative zur Variante 1 mit den drei Einzelhäusern und jeweils getrennten Erschließungen hat sich die Variante 2 mit dem historischen langegezogenen Baukörper und einer gebündelten Erschließung durchgesetzt (siehe Kapitel 4).

11. Verwirklichung der Planung

Die Umsetzung der Planung wird durch den Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Stadt

Geretsried, den

.....
Michael Müller, Erster Bürgermeister

Stadt

Geretsried

Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Nr. 159

Hofstelle Gelting

Entwurf

Brückner Architekten
Jeschkenstraße 12, 82538 Geretsried
info@brueckner-architekten.de
www.brueckner-architekten.de

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Hagenauer, Schyschka

QS: Kn

Aktenzeichen

GER 2-119

Plandatum

23.01.2026 (Entwurf)
22.07.2025 (Vorentwurf)



Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Einleitung.....	4
2.1	Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz	4
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	5
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	8
3.	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....	8
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung).....	9
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung.....	9
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	9
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	9
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	10
4.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	10
4.1	Schutzgut Boden	11
4.2	Schutzgut Fläche	12
4.3	Schutzgut Wasser.....	12
4.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	14
4.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt	14
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	18
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)	19
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
4.9	Wechselwirkungen.....	19
5.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
6.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	19
6.1	Vermeidung und Minimierung	19
6.2	Ausgleich	20
6.3	Maßnahmen des Artenschutzes	20
7.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	20
8.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
9.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	21
10.	Quellenverzeichnis	23

1. Zusammenfassung

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans Nr. 159 „Hofstelle Gelting“ ist die Nachnutzung einer aufgegebenen Hofstelle und die Gestaltung des Ortseingangs durch eine städtebauliche Setzung. Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines langgestreckten Wohnhauses mit 8 Wohnungen auf dem Flurstück 385 der Gemarkung Gelting.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.497 m². Dabei entfallen 2.319 m² auf die Bauflächen, 1.178 m² auf Grünflächen und davon 482 m² auf die Ausgleichsflächen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Schutzgut	Bedeutung des Gebietes	Erheblichkeit der Auswirkung
Boden	gering	gering
Fläche	keine	keine
Wasser	mittel	gering
Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	keine	keine
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	gering	gering
Orts- und Landschaftsbild	keine	keine
Mensch	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, versiegelt oder verdichtet. Durch die Festsetzung einer Grünfläche findet auf im für den Naturhaushalt wertvolleren Flächen kein Eingriff statt.

Im Plangebiet befinden sich Brutstätten der Rauchschwalbe. Durch die Planung erfolgt eine Zerstörung der Fortpflanzungsstätten und löst hierdurch Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG aus. Um daher den Erhaltungszustand der lokalen Schwalbenpopulation nicht zu verschlechtern, sind entsprechende, artnerhaltende Maßnahmen umzusetzen.

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt, zu deren Kompensation auf Ebene des Bebauungsplans naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die erforderlichen Flächen werden auf demselben Grundstück vorgesehen, welche entsiegelt und als strukturreiche Privatgärten festgesetzt werden, um die negativen Auswirkungen in der Gesamtbilanz auszugleichen.

2. Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Stadt legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Somit kommt die Stadt nun zum Schluss, dass der gegenständliche Umweltbericht einen Datenumfang erreicht hat, der vernünftigerweise verlangt werden konnte. Der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichts (als Ergebnis der Umweltprüfung) berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und aktuelle Prüfmethoden. Der Stadt liegen damit ausreichende Informationen für den Entscheidungsprozess auf Ebene der Bauleitplanung vor.

2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Anlass der Planung ist die Nachnutzung der Hofstelle nach Aussiedlung der landwirtschaftlichen Nutzung. Aufgrund der Lage am südlichen Ortseingang, ist die Planung prägend für das Ortsbild. Ziel des Bebauungsplans ist es, den Bedarf an Wohnraum für Ortsansässige zu decken, eine sinnvolle Nachnutzung der Hofstelle zu ermöglichen sowie eine städtebauliche Ortsabrundung zu schaffen. Dabei soll auch eine Entsiegelung der derzeit mit mehreren Nebengebäuden sowie großen Kiesflächen versiegelten Flächen erfolgen.

Hierfür werden am südlichen Ortsrand des Ortsteils Gelting die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhauses mit acht Wohneinheiten geschaffen. Die Erschließung erfolgt über die Herrnhäuser Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 3.500 m².



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2024

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, zur baulichen Gestaltung, Nebenanlagen und Grünordnung sowie den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Baufläche	2.317	66
Hauptgebäude / Wohnen	495	14
Nebenanlagen, Stellplätze	402	11
Grünfläche	1.180	34
Ausgleichsfläche	482	14
Geltungsbereich (inkl. Ausgleichsfläche)	3.497	100

2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden tabellarisch die Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes gelistet. Es wird *entweder* ihre Berücksichtigung in der Planung (mit Verweis auf den jeweiligen Eintrag zum Schutzgut) beschrieben *oder* begründet, warum dieses Thema durch die Planung nicht betroffen ist.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe Punkt 4.5 „Schutzgut Arten und Biotope“
Biotopverbund	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe Punkt 4.5 „Schutzgut Arten und Biotope“
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.2 „Ausgleich“

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	<input type="checkbox"/>	Begründung: Nutzung bereits versiegelter und erschlossener Flächen sowie Entsiegelung von Flächen durch die Planung, keine Zerschneidung unzerschnittener Freiräume oder ökologisch wertvoller Flächen, Eingliederung der geplanten Bebauung in das bestehende Siedlungsgefüge, kein Eingriff in die freie Landschaft.
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	<input type="checkbox"/>	Begründung: keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung vorhanden
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe Punkt 4.3 „Wasser“ Gemäß BayernAtlas des Bay. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat grenzt das Plangebiet an Wassersensible Bereiche. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich um Bodentypen, die in der Regel nicht grundwassergeprägt sind.
Klimaschutz	<input type="checkbox"/>	Begründung: Lage in Angliederung an die Siedlungsstruktur, bessere Auslastung bestehender Versorgungs- und Versorgungseinrichtungen, bauliche Entwicklung bereits bestehender und voll erschlossener Baugrundstücke, Ortsabrundung, kein direkter Anschluss an das überregionale Radwegenetz, aber Erreichbarkeit über Radwegenetz, keine Beanspruchung von Mooren, Auen, Feuchtgebieten und Wäldern als Flächen mit hoher Treibhausgas-Senkenfunktion, Erhalt/Pflanzung von Gehölzen als CO ₂ -Speicher
Anpassung an den Klimawandel	<input type="checkbox"/>	Begründung: keine Beanspruchung sensibler Bereiche wie Überschwemmungsgebiete, Retentionsflächen, Gefahrenlagen für wild abfließendes Niederschlagswasser oder Schicht- und Hang(austritts)wasser (keine Geländeerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß), keine Beanspruchung von Flächen mit grundwassergeprägten Böden, kein exponierter, sturmgefährdeter Standort, Erhalt klimatisch wirksamer Grünflächen/Freiflächen (Wärmeausgleichsinseln/ Kaltluftentstehungsgebiete), beispielsweise durch Festsetzung einer Grünfläche/ durch Beschränkung der Baufelder, Erhalt von Kaltluftabflussbahnen und Frischluftschneisen für den Luftaustausch zwischen aufgeheizten Siedlungsgebieten und dem kühleren Umland,
Regionaler Grünzug	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/>	Begründung: lediglich Änderung geringfügige Intensivierung der baulichen Nutzung, Plangebiet ohne Landschaftselemente mit belebender Wirkung und durch bestehende Bebauung und bestehende Gehölzstrukturen eingebunden in die freie Landschaft, kein Verlust wertgebender Elemente und keine Fernwirkung, Eingrünung zur freien Landschaft im Süden (Planung) und Westen (Bestand)
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Immissionsschutz	<input type="checkbox"/>	Begründung: geplantes Baugebiet verträglich mit angrenzenden Nutzungen, keine Einwirkungen durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Geruch
Altlasten	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Wald-funktionsplanung	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogel-schutzgebiete)	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Naturschutzge-biet	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Nationalpark	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Naturdenkmal	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Landschafts-schutzgebiet	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
geschützter Landschaftsbe-standteil	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
gesetzlich ge-schützte Biotope	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Erhalt, Entwick-lung und Vernet-zung schutzwür-diger Biotope	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Rechtsak-ten der Europäi-schen Union fest-gelegten Umwelt-qualitätsnormen bereits über-schritten sind	<input type="checkbox"/>	Begründung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit wer-den im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Erholung	<input type="checkbox"/>	Begründung: kein Erholungsraum aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung
Artenschutzkartierung	<input type="checkbox"/>	Begründung: keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung
Ökoflächenkataster	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	<input type="checkbox"/>	Begründung: Gemäß Bayerischen Denkmaltatlas befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Wirkräume von Baudenkmälern oder bedeutende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	bereits überbaute und stark versiegelte Fläche, hoher Grad an Überprägung, jedoch in Teilen naturnahe Böden vorhanden
Fläche	<input type="checkbox"/>	Lage am Ortsrand, keine Inanspruchnahme neuer Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Plangebiet berührt wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand möglich
Luft und Klima	<input type="checkbox"/>	keine klimatisch wirksamen Elemente
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>	potenzielles Vorkommen Zauneidechse, Fledermaus- und Vogelarten, Rauchschwalbe
Orts- und Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	Ortsrandabrundung, Nutzungsänderung und geringfügige –intensivierung auf bereits bebauten Flächen
Mensch	<input type="checkbox"/>	keine Einwirkungen durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Geruch
Kultur- und Sachgüter	<input type="checkbox"/>	nicht vorhanden

3. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden (Ziffern 3, 4 und 6 des Umweltberichts) werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die

Umwelt?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Der Umweltbericht setzt sich ganz überwiegend mit dem vorhandenen Betrieb und seinen Anlagenteilen und in der Folge mit den potenziell erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auseinander.

Alles was nach Lage der Dinge im Rahmen der Planaufstellung der Stadt bezüglich möglicher Umweltauswirkungen bekannt war, wird im gegenständlichen Umweltbericht behandelt. Die Detaillierungstiefe ist nicht dieselbe wie in einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG, sondern soll die Fragen klären: Was ist nach Lage der Dinge erkennbar in der Planung, was ist schon vorhanden? Welche Umweltauswirkungen sind bekannt, welche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden getroffen? Welche Risiken und wie groß ist die Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle? Welche Sicherungsmaßnahmen werden getroffen? Die Grenz- und Orientierungswerte der einschlägigen Technischen Anleitungen (TA Lärm, TA Luft), der DIN Normen und weiteren technischen Richtlinien sind nicht die Erheblichkeitsschwelle. Es sind die Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt (z. B. bei Unfällen) zu ermitteln und zu bewerten. Die Öffentlichkeit, d.h. fachfremde Personen müssen die Unterlagen lesen und verstehen können und sich einen Eindruck der eigenen Betroffenheit verschaffen können.

Insbesondere werden gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) Punkte cc) bis ff) sowie hh) zum BauGB folgende Einschätzungen getroffen:

3.1 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)

Erhebliche Emissionen werden mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen.

3.2 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

Es fällt Abfall in haushaltsüblichen Mengen an. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt. Für Sonderabfälle, die ebenfalls im Haushalt anfallen können (Grünabfälle, Sperrmüll, Farben/Lacke) steht ein städtischer Wertstoffhof zur Verfügung.

Es ist lediglich mit haushaltsüblichen Abwässern aus den Sanitäreinrichtungen zu rechnen.

3.3 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Es kommen keine besonderen Techniken zum Einsatz. Es werden haushaltsübliche Geräte, wie Küchengeräte oder Waschmaschinen verwendet.

Für die Heizung können verschiedenen Techniken, wie Ölheizung, Gas, Fernwärme, Kraft-Wärme-Pumpen, Geothermie verwendet werden. Zudem ist die Nutzung von Photovoltaik oder Solarthermie möglich.

3.4 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe,

die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Es ist Aufgabe der Stadt und der zuständigen Fachbehörde zu entscheiden, ab wann von einem „schweren Unfall“ im Plangebiet zu sprechen ist. Vorliegend ist dann von einem schweren Unfall zu sprechen, wenn die zur Verfügung stehenden Kapazitäten der örtlichen Rettungskräfte nicht mehr ausreichen.

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Vorhabens liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

3.5 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen. Es sind keine benachbarten Vorhaben bekannt.

4. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes:

Durch das Vorhaben wird eine Außenbereichsfläche, welche als Wohnbaufläche und als landwirtschaftliche Fläche zur Lagerung und Abstellen von Maschinen genutzt wird zur Wohnbau- und Grünfläche. Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beschrieben. Im Bereich der Grünfläche sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Diese Flächen werden daher nicht betrachtet.

Abschichtung Untersuchungsumfang:

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht nur die Schutzgüter betrachtet, die gemäß Scoping (siehe 2.3) durch das Vorhaben betroffen sind. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens werden zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

4.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie die Veränderung der organischen Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung und die Bodenversiegelung.

Beschreibung:

Im Plangebiet kommen gemäß Standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 fast ausschließlich die Bodentypen Braunerde und Parabraunerde (22a) vor. Bei der Bodenart handelt es sich um einen flach- bis mittelgründigen Schotterverwitterungsboden. Der Boden weist eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit, ein geringes Filtervermögen und eine geringe bis mittlere Sorptionskapazität auf. In einem kleinen Teil des Geltungsbereichs kommt zudem Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) vor. Bei diesem handelt es sich um Boden aus lehmigen Abschwemmmassen, der eine mittlere, im tieferen Unterboden auch geringe Durchlässigkeit, ein mittleres Filtervermögen und eine hohe Sorptionskapazität aufweist.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets kommt zudem der Bodentyp 12a: fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) vor. Bei der Bodenart handelt es sich um tief- bis sehr tiefgründiger, tiefreichend humosen, schluffigen Lehm Boden aus abgetragenem, in Hangfußlagen, Mulden und Talbereichen zusammengeschwemmtem Bodenmaterial. Dieser Bodentyp weist eine mittlere im tieferen Unterboden auch geringe Durchlässigkeit, ein mittleres Filtervermögen und eine hohe Sorptionskapazität auf.



3Abb. 2 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Quelle Hintergrundkarten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 25.09.2024

Es handelt sich um eine brachliegende landwirtschaftliche Hoffläche, welche neben einer Wohnnutzung als Lagerfläche genutzt wird. Die Fläche wird im in großen Teilen Bereich mit schweren Maschinen befahren und zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt. Neben dem Hauptgebäude befinden sich mehrere Nebenanlagen auf der Fläche.

Im hinteren Teil des Grundstückes besteht ein alter Baumbestand. In diesem Bereich ist von einem naturnahen Bodenaufbau auszugehen.

Bewertung:

Der Boden in großen Teilen des Plangebietes ist aufgrund der mit Verdichtung einhergehenden Funktionsverluste, wie verringerter Versickerungs- und Ertragsfähigkeit, von geringer Bedeutung.

Im Bereich der bereits bebauten Flächen insbesondere des Wohnhauses und des abgerissenen Stalls sind die Bodenfunktionen aufgrund von Versiegelung verloren gegangen. Diese Böden haben lediglich eine geringe Bedeutung.

Im Bereich des alten Baumbestands ist ein naturnaher Bodenaufbau anzunehmen. Hier liegen keine Störungen durch Einträge von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder durch mechanisches Bearbeiten vor. Versickerungsfähigkeit, Grundwasserneubildungs- und -reinigungsfunktion sowie Lebensraumfunktion und Ertragsfähigkeit sind ungemindert. Diesen Böden kommt eine hohe Bedeutung zu.

Durch das Vorhaben werden keine Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen als Bauland beansprucht.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Baubedingt kann es zur Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge kommen. Bei Aushubarbeiten und Bodenabtrag wird der natürliche Bodenaufbau durch Umlagerungen zerstört. Durch die Baustelleneinrichtung kann es zur temporären Versiegelung kommen.

Die geplante Bebauung erfolgt in Bereichen, die bereits verdichtet oder versiegelt sind.

Die Eingriffe werden zusätzlich durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten minimiert

Insgesamt wird die Versiegelung von ca. 0,6 auf ca. 0,4 reduziert.

Bei Umsetzung des Vorhabens kommen keine überwachungsbedürftigen und grundwassergefährdenden Stoffe zum Einsatz. Von schädlichen Stoffeinträgen in den Boden ist daher nicht auszugehen.

Durch Überbauung verdichteter oder versiegelter Böden kommt es zu **negativen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden**. Diese werden im westlichen Bereich des Plangebiets durch die Entsiegelung und Aufwertung verdichteter und versiegelter Böden ausgeglichen.

4.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Das Schutzgut Fläche ist von der Planung nicht betroffen.

4.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie

die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben z.B. durch hydromorphologische Veränderungen, Veränderungen von Quantität oder Qualität des Wassers.

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten oder Hochwasserentstehungsgebieten. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet berührt den Umgriff von Wassersensiblen Bereichen. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Fließgewässer, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.



Abb. 3 Ausschnitt Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete; Quelle Basiskarte: ATKIS © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung; Quelle Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Abgefragt am: 09.10.2024

Die nächstgelegene Grundwasser-Messstelle (Messstellen-Nr.: 25151) liegt ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt. Den Daten ist zu entnehmen, dass der Grundwasserspiegel mind. 5,75 m und im Schnitt über den Gesamtmessungszeitraum 7,50 m unter Gelände lag. Aufgrund des wassersensiblen Bereichs ist jedoch im Plangebiet mit anderen Gegebenheiten als im Bereich der Messstelle zu rechnen.

Bewertung:

Die Flächen im östlichen Teil des Plangebiets haben aufgrund ihrer Lage in einem wassersensiblen Bereich eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Was-

sensensible Bereiche sind für den Wasser- und Naturhaushalt als wertvoll zu beurteilen. Auf diesen Flächen sollten vorrangig Maßnahmen zur ökologischen und hydrologischen Verbesserung stattfinden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund ausreichender Abstände zu Grundwasser und Oberflächengewässern **nicht zu erwarten**. Im Wassersensiblen Bereich sind keine Baukörper vorgesehen.

Betriebsbedingt sind keine Stoffeinträge in das Grundwasser zu befürchten.

4.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen, ferner die durch das Vorhaben evtl. mit verstärkte Veränderungen des Klimas, z. B. durch Treibhausgasemissionen, Veränderung des Kleinklimas am Standort

Das Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ist von der Planung nicht betroffen.

4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

Beschreibung:

Beim Plangebiet handelt es sich um Flächen, die landwirtschaftlich genutzt und bis auf Teilbereiche naturfern sind. Kartierte Biotope oder Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

Die landwirtschaftlichen Gebäude sowie das Wohnhaus sind grundsätzlich als Habitat für Fledermäuse und Vögel geeignet. Daher wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Geltungsbereich näher untersucht, um entsprechende Strukturen bzw. ein potenzielles Vorkommen geschützter Arten festzustellen.

Gebäudebewohnende Fledermäuse

Während insgesamt zwei Begehungen am 28.03.2025 und 29.04.2025 bei geeigneter Witterung konnte aufgrund ungeeigneter Strukturen kein Hinweis auf ein Fledermausvorkommen erbracht werden. Die einzig als mögliches Quartier in Frage kommenden Fensterläden am Hauptgebäude hielten einen größeren Abstand zur Fassade ein, sodass hierdurch keine engen, spaltenartigen Strukturen vorhanden waren. Auch eine Überprüfung der Fensterläden brachte demnach keine Hinweise auf Fledermäuse bzw. eine Quartiersnutzung. Weitere Strukturen am Hauptgebäude konnten als Quartiere ausgeschlossen werden, auch ein Eindringen ins Gebäude bzw. den Dachstuhl ist nicht möglich.

Bei den Nebengebäuden handelte es sich um eine Holz-Bauweise, die hauptsächlich als Unterstand genutzt wurden und daher zu einer Seite hin offen waren. Auch hier wurden bei näherer Untersuchung keine geeigneten Strukturen festgestellt, die auf ein Fledermausvorkommen hindeuten würden. Aufgrund der halboffenen Bauweise ist zudem mit Zugluft bzw. höheren Temperaturschwankungen zu rechnen, sodass keine geeigneten Voraussetzungen für ein Fledermausquartier gegeben sind. Überprüft wurde auch ein unterkellertes Bereich unter einem Nebengebäude, aufgrund der Bauweise konnte dieser jedoch als potenzielles Winterquartier für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Tabelle 1: Fotoübersicht des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes. Quelle: Eigene Aufnahmen PV im März und April 2025.

 <p>1. Hauptgebäude mit abgerissenem Anbau</p>	 <p>2. Detailansicht des abgerissenen Anbaus</p>
 <p>3. Überprüfung der Fensterläden am Hauptgebäude</p>	 <p>4. Ansicht eines Nebengebäudes</p>
 <p>5. Detailansicht eines Nebengebäudes</p>	 <p>6. Unterkellertes Nebengebäude</p>

Gebäudebrütende Vogelarten

Während der zweiten Begehung konnten insgesamt drei brütende Schwalbenpaare im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Ein besetztes Nest befindet sich auf der Nordseite des Hauptgebäudes und mindestens zwei Schwalben-Nester wurden in der zum Zeitpunkt der Begehung ungenutzten Scheune vorgefunden. Dort befanden sich mindestens acht weitere Nester an den Holzbalken, es ist also nicht auszuschließen, dass neben den dort zwei besetzten Nestern noch weitere Nester genutzt werden, da die Tiere nicht jedes Jahr neue Nester anlegen.

Neben den Schwalben konnten auf den Holzbalken bzw. in Nischen an der Außenseite außerdem vereinzelt verlassene Nester des Hausrotschwanzes festgestellt werden.

Tabelle 2: Fotoübersicht der gebäudebrütenden Vogelarten im Plangebiet. Quelle: Eigene Aufnahmen PV im März und April 2025.

 <p>1. Brutnachweise der Rauchschwalbe auf Lageplan verortet. Datengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung.</p>	 <p>2. Im Nest brütende Rauchschwalbe an der Gebäudenordseite.</p>
 <p>3. In der Scheune brütendes Tier, hier eines der zwei besetzten Nester.</p>	 <p>4. Verlassendes Nest des Hausrotschwanzes auf Holzbalken.</p>

Exkurs Brutstandorte Rauchschnalbe

Die Rauchschnalbe wählt als Neststandort fast ausschließlich das Innere von Gebäuden, vorzugsweise in landwirtschaftlichen Gebäuden, wie Viehställe und Scheunen, nutzt jedoch auch Schuppen, Lagergebäude oder verlassene Bauten. Dort baut sie ihr Nest aus feuchter, lehmiger Erde auf einem hervorstehenden Balken, Brett oder ähnlichem. Rauchschnalben sind keine Koloniebruter und tolerieren keine Artgenossen in unmittelbarer Nähe zum eigenen Nest.

Weitere planungsrelevante Tierarten

Während der Begehung wurden keine weiteren planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen. Ein potenzielles Vorkommen von Reptilien, darunter Zauneidechsen, kann aufgrund eines fehlenden Mosaikes unterschiedlicher, geeigneter Habitatstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden. Die Umgebung wird mehrheitlich intensiv genutzt und es fehlt auch hier an notwendigen Habitatausstattungen, auf die die Reptilienart zum berleben und Reproduzieren zwingend angewiesen ist. Zudem existieren keine Trittsteinbiotope oder lineare, extensiv genutzte Strukturen zwischen dem Geltungsbereich und der näheren bzw. weiteren Umgebung. Zauneidechsen wurden demnach auch nicht in der Umgebung nachgewiesen oder vermutet und begrunden somit auch keine potenzielle Einwanderung von Individuen von außerhalb in den Geltungsbereich.

Bewertung:

Die vorhandenen Geholzbestnde sowie die baulichen Anlagen kommen als Lebensraum für geschtzte Vogelarten infrage. Die vorgesehene Planung sieht den Abbruch der Bestandsbauten vor. Hierdurch gehen unmittelbar Fortpflanzungsstätten für die Rauchschnalben verloren. Die Rauchschnalbe ist sowohl national wie auch auf europäischer Ebene geschtzt, der rechtliche Schutz ist über das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG (VSR) geregelt. Die Einstufung einer besonders geschtzten und besonders und streng geschtzten Art nach BNatSchG gehen einher mit bestimmten Schutzmaßnahmen, die in den §§ 44 ff. des BNatSchG festgelegt sind. Hierunter fallen der Zugriffs-, Störungs-, Lebensstттenschutz und Handelsbeschränkungen.

Durch die Planung erfolgt eine Zerstörung der Fortpflanzungsstätten und löst hierdurch Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG aus. Um daher den Erhaltungszustand der lokalen Schnalbenpopulation nicht zu verschlechtern, sind entsprechende, arterhaltende Maßnahmen im Zuge des Eingriffes umzusetzen.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Aufgrund geringer Naturnähe und Artenvielfalt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Biotope als **gering** einzustufen.

Im Bereich der vorhandenen Geholzstrukturen ist aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffes, des Erhalts des Baumbestandes und der geplanten Geholzpflanzungen von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorkommender geschtzter Arten im räumlichen Zusammenhang auszugehen.

Baubedingt:

- Kollisionsgefahr zwischen Baufahrzeugen und Tieren.
- Visuelle, akustische und olfaktorische Störreize können zu Störungen, Beunruhigung und Vergrämung führen

- Optische und akustische Störreize
- Erschütterung, Staub, Licht

Anlagebedingt:

- Vogelschlag an Glasfassaden

Betriebsbedingt:

- Beleuchtung in der Dämmerung
- Visuelle und akustische Störreize
- Erschütterung, Licht
- Kollisionsrisiko an der Straße

Auswirkungen des Vorhabens auf besonders geschützte Arten:

Durch die Planung erfolgt eine Zerstörung der Fortpflanzungsstätten von Rauchschwalben und löst hierdurch Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG aus. Um den Erhaltungszustand der lokalen Schwalbenpopulation nicht zu verschlechtern, sind nachfolgende Maßnahmen umzusetzen:

In unmittelbarer Nähe sind mindestens drei Rauchschwalbenbrutersatzmaßnahmen zu errichten.

- Als neuer Standort wird nach aktuellem Planstand der südliche Teil im Bereich der neu zu errichtenden Garagen favorisiert. Durch die Randlage können die Rauchschwalben den neuen Standort gut vom Jagdhabitat der unbebauten Flächen ohne Hindernisse anfliegen, sodass es zwischen Mensch und Tier zu wenig Konflikten / Störungen kommt.
- Die künstlichen Nisthilfen für Rauchschwalben sind an den Garagen unter art-spezifischen Anforderungen anzubringen, dazu zählen:
 - Eine Mindesthöhe von 2 m
 - Ausreichender Abstand der Nisthilfen zu einander (mind. 1,5 m)
 - Ausreichender Wetterschutz (Sonneneinstrahlung Zugluft, Regen)
 - Ausreichender Prädatorenschutz (z.B. vor Katzen / Marder)
- Die Brutersatzmaßnahmen sind durch eine Erfolgskontrolle auf ihre Annahme hin zu überprüfen.

Es ist im Rahmen der Planungen sicherzustellen, dass weiterhin ausreichend offene Bereiche mit lehmiger Erde zum selbständigen Nestbau im Plangebiet bzw. im angrenzenden Bereich vorhanden sind. Die Gebäude sind ausschließlich während der Abwesenheit der Rauchschwalben abzureißen, also zwischen 01. Oktober bis 15. März. Ab April muss das Ersatzquartier vollständig fertiggestellt sein, Baumaßnahmen während der Anwesenheit sind nicht mehr möglich. U.U. müssen weitere Maßnahmen während der Bauphase der übrigen Gebäude eingehalten werden, um während der Brutzeit keine erheblichen Störungen auszulösen.

Unter Einhaltung der o.g. Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist von der Planung nicht betroffen.

4.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Das Schutzgut Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind wichtige Kriterien die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und auf Kulturlandschaften.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen.

4.9 Wechselwirkungen**Beschreibung:**

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Prognose:

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da sich durch das Vorhaben lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden ergeben. Schützenswerte Vegetationsbestände, die durch eine mögliche Veränderung des Niederschlagswasserabflusses und der Versickerung betroffen sein könnten, befinden sich nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens wird das Flurstück weiterhin als Wohn- und Lagerfläche genutzt.

6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**6.1 Vermeidung und Minimierung**

Durch folgende Maßnahmen lassen sich die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verringern:

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z.B. durch verdichtete Bauweisen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Ortsrandeingrünung
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen

6.2 Ausgleich

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das Vorhaben werden auf Teilflächen desselben Flurstücks insgesamt 482 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

6.3 Maßnahmen des Artenschutzes

- In unmittelbarer Nähe Errichtung von mindestens drei Rauchschwalbenbruttersatzmöglichkeiten unter Berücksichtigung von artspezifischen Anforderungen.
- Es ist sicherzustellen, dass weiterhin ausreichend offene Bereiche mit lehmiger Erde zum selbständigen Nestbau im Plangebiet bzw. im angrenzenden Bereich vorhanden sind.

Zeitliche Umsetzung:

- Die Gebäude sind ausschließlich während der Abwesenheit der Rauchschwalben abzureißen, also zwischen 01. Oktober - 15. März.
- Ab April müssen die Ersatzquartiere vollständig fertiggestellt sein, Baumaßnahmen während der Anwesenheit sind nicht mehr möglich.
- U.U. müssen weitere Maßnahmen während der Bauphase der übrigen Gebäude eingehalten werden, um während der Brutzeit keine erheblichen Störungen auszulösen.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorplanung wurden verschiedene Größen und Anordnungen eines oder mehrerer Baufelder erwogen. Eine Variante zeigte drei Einzelhäuser um einen gemeinsamen Hof gruppiert. Durch die gewählte kompakte giebelständige Bebauung wird der Ortsrand abgerundet und eine höhere Anzahl von Wohneinheiten auf ähnlicher bebauter Grundfläche untergebracht. Der Bauraum wird in Nähe der vorhandenen Doppelhausbebauung angeordnet, so dass Richtung freie Landschaft große Grünflächen entstehen.

8. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- BayernAtlas: Umwelt- und Naturgefahren
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Landschaftssteckbrief 3701 des Bundesamtes für Naturschutz
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried
- Regionalplan Region 17
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Sonstige Gutachten und Fachplanungen wurden im Rahmen der Planung nicht erstellt.

Kenntnislücken:

Es wurden keine vollständigen Kartierungen über das gesamte Jahr hinweg geführt. Eine temporäre Nutzung des Areals durch wandernde Arten kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können mangels standortsspezifischer Pegelaufzeichnungen nicht abschließend bewertet werden.

9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Stadt prüft die Umsetzung und Wirksamkeit der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

In den ersten zwei Jahren nach der Umsetzung der in Kap. 6.3 genannten Maßnahmen ist ein Monitoring durch eine fachkundige Person durchzuführen, um zu überprüfen, ob die Rauchschnäbel die Ersatzbrutmöglichkeiten angenommen haben.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen können sich bei Umsetzung des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben. Der Bebauungsplan trifft gründenordnerische Festsetzungen und gibt Hinweise zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz. Die Stadt überwacht die Einhaltung der Maßnahmen und zieht bei einem notwendigen Abweichen (z.B. hinsichtlich der geregelten Bau- und Rodungszeiten) oder bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen Fachleute für Fledermäuse und Vogelkundler hinzu.

i.A. Michelle Hagenauer

München, den 23.01.2026

10. Quellenverzeichnis

Fachinformationen

BayLfD (2023) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 07.07.2025

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: 07.07.2025

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**: Themenbereiche „Boden“, „Geologie“, „Gewässerbewirtschaftung“, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: 07.07.2025

BayStMFH (2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas**: Themenbereiche „Planen und Bauen“, „Umwelt“, „Naturgefahren“, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11>, Stand: 07.07.2025

BayStMWBV (2021) Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: **Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“**, https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf, Stand: Dez. 2021

BfN 2023 Bundesamt für Naturschutz: **Landschaftssteckbriefe**, <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de>, Stand 24.04.2023

(Übergeordnete) Planungen und Sonstiges:

BayStMFLH (2013/2018/2020) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.06.2023, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND (2020): **Regionalplan** Region Oberland, Region 17, in Kraft getreten am 01.09.1988, letzte Fortschreibung am 27.06.2020 in Kraft getreten

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen

BRD (2020): **Abwasserverordnung** (Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. Juni 2020 (BGBl. I S. 1287) geändert worden ist

BRD (2021): **Bundes-Bodenschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BRD (2022): **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

BRD (2022): **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

BRD (2020): **Verkehrslärmschutzverordnung** (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist

BRD (2023): **Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2023): **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 7 des Gesetzes vom 10. März 2023 (GVBl. S. 91) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2022): **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2021): **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist