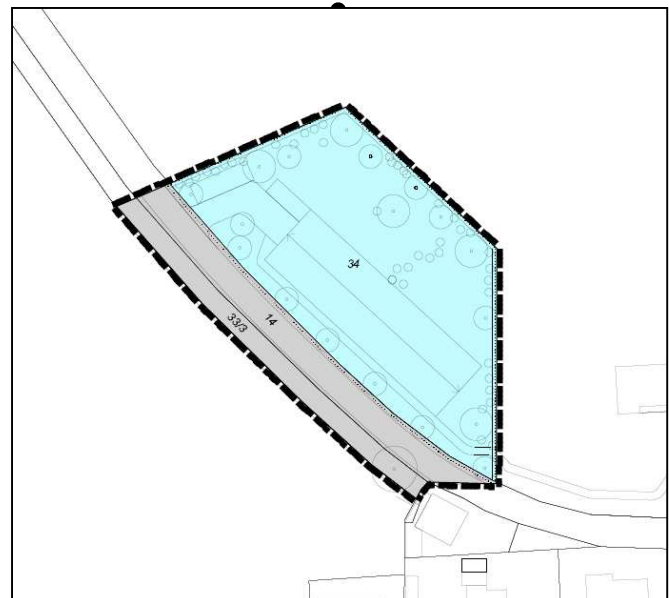


Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“, Gemeinde Warngau

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Gemeinde Warngau
Taubenbergstraße 33
83627 Warngau



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Fassung vom: 16.09.2024
Geändert am: 01.09.2025

Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung.....	1
	(Pos. 1b der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	2
	(Pos. 2a der Anlage 1 zu §2 (4) und §§ 2a und 4c BauGB).....	2
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	2
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	4
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	5
	(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 (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 Kaltluftentstehung (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	Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt)	6
2.3.9	Wechselwirkungen.....	6
2.3.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	6
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ...	7
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten.....	9
	(Pos. 3d der Anlage 1 zu §2 (4) und §§ 2a und 4c BauGB).....	9
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).....	10
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).....	10
6.1	Verfahren und Methodik	10
6.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	10
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).....	10
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	10
9.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	11
	(Pos. 3b der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	11

Anhang

- Karte 1: Bestand, Bewertung
- Karte 2: Bewertung (Zusammenfassung)
- Karte 3: Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf
- Karte 4: Ausgleichsplan

1. Einleitung

Der Gemeinderat Warngau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Kindergarten Wall“ beschlossen, um am westlichen Ortrand des Ortsteiles Wall die planerischen Voraussetzungen zum Neubau des Kindergartens Wall zu schaffen, nachdem am derzeitigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen und der Bedarf an weiteren Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,51 ha.

In Zusammenhang mit der Erstellung 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 Änderung des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen wird, welches über die bereits vorhandene und mögliche Bebauung hinaus geht.¹

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

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“ wird mit dem Ziel aufgestellt, den Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen durch einen Neubau am westlichen Ortrand von Wall zu decken. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im südlichen Plangebiet verlaufende Kreisstraße MB 10 (Miesbacher Straße). Für die fußläufige Erschließung sieht das Konzept des Bebauungsplanes einen nördlich der Kreisstraße neu zu errichtenden Fußweg vor, der den Kindergarten mit dem Ortskern von Wall durch Anbindung an einen bestehenden Fußweg verbindet. Das städtebauliche Konzept sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur bauordnungsrechtlichen Gestaltung und zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes würdigen die Lage des Plangebietes am Ortsrand und stützen seine Einbindung in die umgebende Bebauung und Landschaft.

Das detaillierte städtebauliche Konzept sowie die detaillierten Zielsetzungen der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“, Gemeinde Warngau zu entnehmen (s. werkbureau _ Architekten & Stadtplaner, München, 02.09.2024).

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

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft, die Kreisstraße MB 10 als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (20. Änderung des Flächennutzungsplanes). Das Plangebiet wird als Fläche für Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen aufgenommen, im Norden des Änderungsgebietes wird eine umfängliche Grünfläche eingeplant. Die Kreisstraße MB 10 (Miesbacher Straße) wird als Verkehrsfläche beibehalten.

Im Plangebiet sind keine Biotop der amtlichen Biotopkartierung erfasst.

¹ 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.“

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu §2 (4) und §§ 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, Klima/Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Gemäß der Ergebnisse einer Luftbildauswertung sowie einer Bodenreferenzkartierung (durchgeführt am 05.09.2024) ist das Plangebiet durch eine artenarme Intensivwiese geprägt. Der Bestand ist grasreich, z. B. aus Ausdauerndem Weidelgras und Wiesen-Knäuelgras. Dazu kommt Spitzwegerich neben Weiß-Klee, Wiesen-Löwenzahn und etwas Wiesen-Bärenklau. Weitere Arten wie Kriechender Günsel, Scharfer Hahnenfuß oder Rot-Klee sind eingestreut. Im südlichen Plangebiet sind versiegelte Flächen (Straße, Radweg) sowie ein kleiner gepflasterter Bereich mit offenen Fugen am östlichen Ende des Radweges zu verzeichnen. Entlang der Straße und des Radweges sind Straßenbegleitgrün und Blühstreifen angelegt. Der Begleitgrünstreifen ist heterogen zusammengesetzt, teils ist viel Gänse-Fingerkraut auf schottrigem Untergrund zu verzeichnen, teils stellt er sich wiesenartiger dar und ist aus z. B. viel Weiß-Klee und Wiesen-Knäuelgras zusammengesetzt. Seltener sind auch Magerkeitszeiger wie Gewöhnlicher Hornklee, Rot-Straußgras u. a. vorhanden. Teils dringen Arten aus dem angrenzenden Blühstreifen in die Fläche ein. Der schmale, am nördlichen Rand des Radweges im Übergang zum Straßenbegleitgrün angelegte Blühstreifen wird v. a. von hochwüchsigen Stauden wie Saat-Luzerne, Rainfarn, Gewöhnlichem Steinklee, Wilder Möhre, Futter-Esparsette oder Wiesen-Flockenblume gebildet. Dazu kommt teils viel Wiesen-Schafgarbe neben Hopfen-Schneckenklee u. a. Ferner steht im Südosten des Plangebietes südlich der Pflasterfläche in einer intensiv genutzten Wiese eine mächtige Eiche, die jedoch wenig belaubt ist und bei welcher bereits mehrere Äste entfernt wurden.

⇒ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Ausgabe 2021 kommt den versiegelten Flächen (Straße, Radweg) keine (0 Wertpunkte - WP), der Pflasterfläche, dem Straßenbegleitgrün und der Intensivwiese eine geringe Bedeutung (3 WP) sowie dem Blühstreifen eine mittlere Bedeutung (8 WP) für Arten und Lebensräume zu. Die mächtige Eiche weist eine hohe Bedeutung (13 WP) für Flora und Fauna auf.

Artenschutzrechtliche Aspekte

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen und Strukturen ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung in § 44 BNatSchG dargestellte Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Boden und Geologie: Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 sind im Plangebiet Braunerden aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter) vorherrschend, die sich gemäß digitaler geologischer Karte 1:25.000 auf Schmelzwasserschottern der rißzeitlichen Hochterrasse bildeten. Die Schotter sind aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig zusammengesetzt. Im Zuge der schon Jahrzehnte andauernden menschlichen Nutzung wurden die Böden im Plangebiet anthropogen überprägt.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt anthropogen überprägten Böden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von beson-

deren Biotopen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden zu.

Wasser: Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der rißzeitlichen Hochterrasse und der Zusammensetzung des Bodens und Gesteins ist von einem hohem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Auch die Vegetation zeigt keine Anzeichen eines oberflächennahen Grundwasserstandes

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

Klima und Luft: Das Plangebiet verfügt über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt als Kaltluftentstehungsflächen eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft zu

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

Landschaftsbild/Erholungseignung: Das Landschaftsbild ist durch die Lage im Übergang von der bestehenden Siedlungsfläche zur angrenzenden land-, forstwirtschaftlich und als Sportfläche genutzten Flur geprägt. Die stark befahrene Kreisstraße MB 10 stellt eine Vorbelastung dar. Positiv sind die im Südosten stehende mächtige Eiche sowie die den Radweg begleitenden Blühstreifen zu werten. Die nördlich der Kreisstraße gelegene Fläche, auf der der Kindergarten errichtet werden wird, zeichnet sich durch intensive landwirtschaftliche Nutzung aus, strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume oder Gehölze fehlen. Ebenso verfügt das Plangebiet über keine besondere Erholungseignung.

⇒ Bewertung: Kommt der strukturarmen Agrarlandschaft für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung zu, so haben der Blühstreifen und die mächtige Eiche eine mittlere bzw. hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Die Gesamtbewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes entspricht im Wesentlichen der Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (s. o.).

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

Kultur- und Sachgüter: Für das Plangebiet sind in der Liste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weder Bau- noch Bodendenkmäler erfasst. Bezüglich der außerhalb des Plangebietes im Ortskern von Wall gelegenen Bau- und Bodendenkmäler enthält die Begründung zum Bebauungsplan entsprechende Hinweise (s. werkbureau _ Architekten & Stadtplaner, München, 02.09.2024)..

Informationen über weitere schützenswerte Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

Mensch: Dem Plangebiet kommt für das Schutzgut Mensch aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche zu. Gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung handelt es sich bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen um Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.

Fotodokumentation



Foto 1: Blick Richtung Nordosten auf die Intensivwiese, auf welcher der Neubau des Kindergartens Wall errichtet wird.

Foto 2: Blick Richtung Südwesten: Das Plangebiet wird im Süden von der Kreisstraße MB 10 mit Straßenbegleitgrün, Blühstreifen und Radweg (im Foto von rechts nach links), begrenzt.

Foto 3: Blick Richtung Südwesten: Mächtige Eiche, die im südöstlichen Plangebiet steht.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichumfangs ist eine Ermittlung der Eingriffsschwere erforderlich. Gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021) wird die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet, wozu die Grundflächenzahl (GRZ) dient. Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen.

Im Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“ ist die maximal zulässige Grundfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Flächen, die keine Änderungen erfahren und erhalten werden (Straße und Radweg mit Straßenbegleitgrün und Blühstreifen sowie die mächtige Eiche), sind als eingriffsneutrale Flächen zu werten.

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 Kaltluftentstehung	○	●	○
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)	●	○	●
	2.3.8	Erhöhung der Unfallgefahr	○	○	●
Wechselwirkungen	2.3.9	keine Wechselwirkungen	-	-	-
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	2.3.10	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. 3.550 m² Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Flora und Fauna verloren. Zugleich wird durch die geplante umfassende Neupflanzung von Gehölzen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bebauung führt somit in der Gesamtschau zu geringen Auswirkungen für Flora und Fauna (bezüglich der Betrachtung artenschutzrechtlich geschützter Arten s. Kapitel 2.1).

2.3.2 Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Durch die Bebauungsplanung werden Versiegelungen durch das Gebäude und den Fußweg ermöglicht, weitere Bodenveränderungen ergeben sich durch die Anlage der Zufahrten und Stellplätze, 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 Vorgabe, dass Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate gering gehalten.

2.3.4 Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftentstehung (anlagebedingt)

Mit dem Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen geht deren Bedeutung für die Kaltluftproduktion verloren. Die Planung wirkt sich jedoch weder erheblich auf klimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen noch auf Flächen mit besonderer Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Gebiete aus. Demzufolge ist die Auswirkung der Planung auf das Klima gering.

2.3.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Auch wenn durch die Planung Bereiche in Anspruch genommen werden, welche eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen und welche zudem durch die angrenzende Siedlungsflächen und Verkehrstrassen vorbelastet sind, wird durch die Errichtung des Kindergartens das Orts- und Landschaftsbild verändert. Die im Bebauungsplan verankerten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung und zur Grünordnung tragen jedoch zur Anbindung der Bebauung an die Bestandsbebauung und zur Einbindung in das Ortsbild bei, wodurch die durch den Neubau ausgelösten Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gering gehalten werden.

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 auch unter Berücksichtigung der Bau- und Bodendenkmäler, die im Ortskern Wall erfasst sind, keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

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

Mit der Errichtung des Gebäudes werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Aufgrund des Betriebs des Kindergartens wird es, auch unter Berücksichtigung, dass der Kindergarten fußläufig zum Ortskern angebunden wird, nur zu einer gewissen Verkehrsmehrung kommen, die eine geringe Steigerung der Schallimmissionen bedingt.

2.3.8 Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt)

Eine geringfügige Erhöhung der Unfallgefahr entsteht im Übergangsbereich vom Kindergarten in den öffentlichen Straßenraum.

2.3.9 Wechselwirkungen

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

2.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete

Es ist von keinen Kumulationswirkungen mit Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.

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

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschlüsse beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Im Bebauungsplan wurden nachstehende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzt.

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

- Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind sockellos und in Holz auszuführen. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur Geländeoberfläche belassen. Bei schwierigen hydrogeologischen Verhältnissen können Ausnahmen bezüglich der Sockel zugelassen werden.
- Für Beleuchtungskörper ist zum Schutz nachtaktiver Insekten und somit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen grundsätzlich der umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampfbeleuchtung (HSE) bzw. umweltschonenden LED-Leuchten der Vorzug zu geben.

Schutzgut Wasser

- Belagsdecken der privaten Verkehrsflächen, hierzu gehören Pkw-Stellplätze, Hofzufahrten und Hauseingänge müssen befestigt, offenfugig und wasserdurchlässig sein.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Klima / Luft

- Festsetzung zur Dachbegrünung
- s. grünordnerische Maßnahmen

Schutzgut Landschaftsbild

- Einbindung des Plangebietes in die Landschaft durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung, sowie zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes

Grünordnerische Maßnahmen

- Vorgartenbereiche entlang der Straßen und Wege sind als offene, wegebegleitende Grünzonen herzustellen. Mindestbreiten von 0,5 m zwischen den Einfriedungen der Hausgärten und der Straßenfläche dürfen hierbei nicht unterschritten werden. Entsprechende Darstellungen in der Planzeichnung sind bindend. Diese Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen. Die Grundstückszufahrten sind innerhalb dieser Grünzonen zulässig.
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes: Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum I. bis II. Ordnung und ein Strauch zu pflanzen. Statt eines Baumes I. bis II. Ordnung können zwei Bäume III. Ordnung (auch Obstbäume) gepflanzt werden. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
 - Bäume I. und II. Ordnung (große Bäume mit über 20 m Höhe und mittelgroße Bäume mit 10 bis 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
 - Bäume III. Ordnung (Kleinbäume mit bis 10 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
 - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm
 - Sträucher: verpflanzte Sträucher 60-100 cm Höhe

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
Mindestens 20 % der Grünflächen sind mit insektenfreundlichen Saatgutmischungen aus ein- und mehrjährigen Pflanzenarten als Blühflächen auszuführen. Die Blühflächen sind in flächigen Strukturen anzuordnen.

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 Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild der Anschluss der Fläche an die bestehende Bebauung zu sehen. Durch diese Standortwahl wird dem Anspruch von Landes-, Regional- und kommunaler Bauleitplanung, einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, Rechnung getragen.

Gemäß der in nachstehender Tabelle im Detail dargelegten Berechnung ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“, Gemeinde Warngau ein Ausgleichsbedarf von gesamt 5.746 Wertpunkten (WP).

Ermittlung des Ausgleichsbedarf

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland	3.547	3	0,6	6.385
Summe	3.547			6.385

Planungsfaktor	Begründung		Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung im Bebauungsplan
Ein- und Durchgrünung des Plangebietes	Positive Wirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild		Festsetzung im Bebauungsplan
Summe			10%

Summe Ausgleichsbedarf	5.746 WP
-------------------------------	-----------------

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Den naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernissen, welche durch den Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“, Gemeinde Warngau ausgelöst werden, wird Rechnung getragen, indem aus dem Ökokonto der Gemeinde Warngau eine 1.150 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 2705/10, Gemarkung Warngau dem Bebauungsplan als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zugeordnet wird.

Fl.Nr. 2705/10 TF, Gemarkung Warngau

Flächengröße: 1.150 m² (entspricht 5.750 WP)

Ausgangszustand:

- Fichtenwald; dies entspricht: N712 - Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung mit 4 Wertpunkten

Ziel:

- Standortgerechter Laubmischwald (20% Fichte, 20% Tanne, 5% Eiche, 55% Buche); dies entspricht: L63 - Sonstige standortgerechte Laubmischwälder, alte Ausprägung mit 9 Wertpunkten (12 WP abzgl. 3 WP für timelag/ lange Entwicklungszeit)

Maßnahmen:

- Maßnahmen zum Waldumbau
- Aufnahme in den Forstwirtschaftsplan

Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Ausgleichsumfang Schutzgut Arten und Lebensräume									
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
N712	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	4	L63	Sonstige standortgerechte Laubmischwälder, alte Ausprägung	9 *	1.150	5	-	5.750
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									5.750 WP

* (12 WP abzüglich 3 Wertpunkte für timelag / lange Entwicklungszeit)

Die für den Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“, Gemeinde Warngau festgelegten Ausgleichsmaßnahmen tragen zu einer Aufwertung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen bei und bewirken zugleich eine Verbesserung der Bodenfunktionen, einen Schutz des Grundwassers sowie eine Bereicherung des Landschaftsbildes.

Mit der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsfläche können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“, Gemeinde Warngau ausgelöst werden, vollumfänglich kompensiert werden..

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

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu prüfen.

Im vorliegenden Fall lässt die Zielsetzung der Planung, durch einen Neubau des Kindergartens Wall den Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen in fußläufiger Verbindung zum Ortskern Wall auf einer Fläche zu decken, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist und die durch eine umfängliche Gebietseingrünung qualitativ in die Umgebung eingebunden werden kann, keine grundsätzlichen Alternativen 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 weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential lässt sich für die Fläche nicht feststellen.

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 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB, 15.12.2021) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes 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 Warngau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Kindergarten Wall“ beschlossen, um am westlichen Ortrand des Ortsteiles Wall die planerischen Voraussetzungen zum Neubau des Kindergartens Wall zu schaffen, nachdem am derzeitigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen und der Bedarf an weiteren Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden ist.

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

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Verlust von ca. 0,35 ha Fläche durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung aufgrund der geplanten Bebauung und Erschließung zu werten. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf eine zur Zeit intensiv genutzte Grünlandfläche aus. Zugleich wurden im Rahmen der Grünordnungsplanung umfassende Maßnahmen ergriffen, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt gering zu halten.

Der sich aus der Planung ergebende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsre-

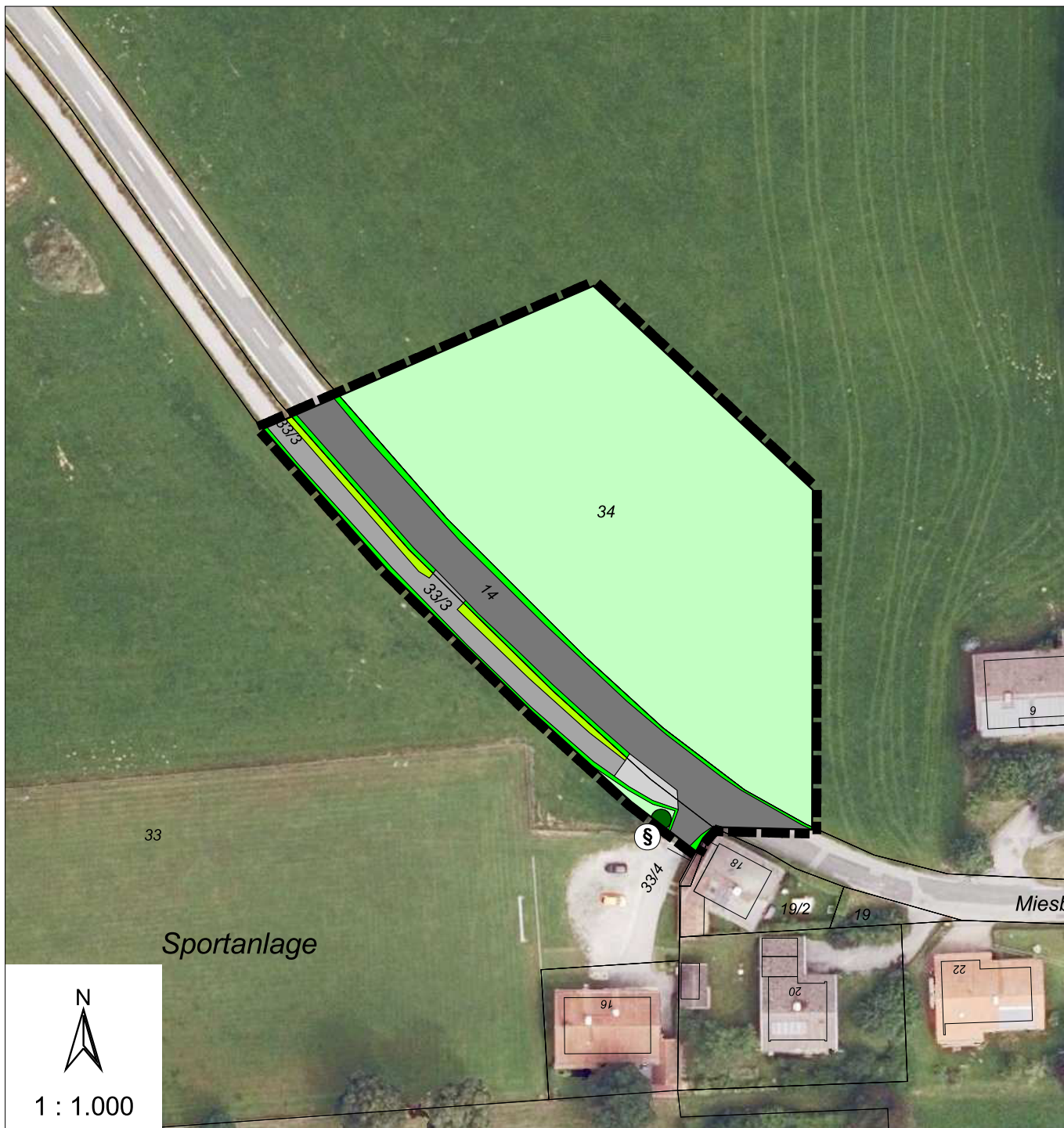
gelung in der Bauleitplanung" (StMB, 15.12.2021) mit 5.746 Wertpunkten ermittelt.

Dem Ausgleichserfordernis wird Rechnung getragen, indem aus dem Ökokonto der Gemeinde Warngau eine 1.150 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 2705/10, Gemarkung Warngau dem Bebauungsplan als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zugeordnet wird.

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/>)
- Gemeinde Warngau: Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau



Umweltprüfung

1. Bestand

-  Straße, versiegelt - 0 WP
-  Radweg, versiegelt - 0 WP
-  Pflasterfläche mit offenen Fugen - 3 WP
-  Straßenbegleitgrün - 3 WP
-  Blühstreifen - 8 WP
-  Intensivwiese - 3 WP
-  Mächtige Eiche - 13 WP (§)

(§) Nach § 39 (5) BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG geschützt

2. Sonstiges

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 "Kindergarten Wall"

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 35 "Kindergarten Wall",
Gemeinde Warngau

Karte 1: Bestand, Bewertung

Gemeinde Warngau
Taubenbergstraße 33
83627 Warngau



Tel.: 08021/9015-0
Fax 08021/8038
E-Mail: gemeinde@warngau.de
Internet: www.warngau.de

Stand: 01.09.2025

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel.: 08179-925540
Fax 08179-925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Umweltprüfung

1. Bewertung

- BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung - 3 WP
- BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung - 8 WP
- BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung - 13 WP
- Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung

BNT: Biotop- und Nutzungstypengruppen

§ Nach § 39 (5) BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG geschützt

2. Sonstiges

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 "Kindergarten Wall"

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 35 "Kindergarten Wall",
Gemeinde Warngau

Karte 2: Bewertung (Zusammenfassung)

Gemeinde Warngau
Taubenbergstraße 33
83627 Warngau



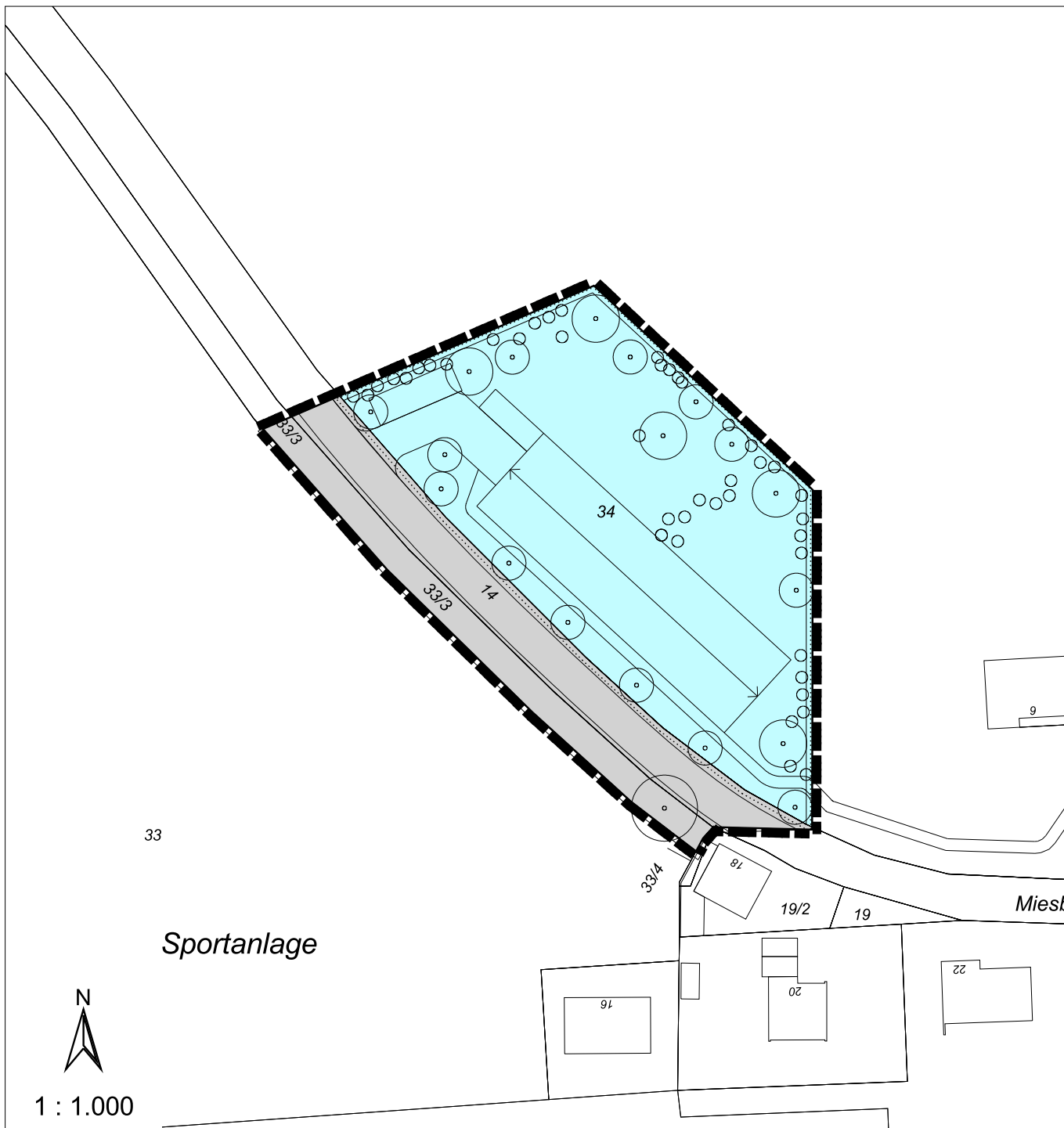
Tel.: 08021/9015-0
Fax 08021/8038
E-Mail: gemeinde@warngau.de
Internet: www.warngau.de

Stand: 01.09.2025

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel.: 08179-925540
Fax 08179-925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Umweltprüfung

1. Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf

Formel zur Errechnung des Ausgleichsbedarf:
*Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT der Eingriffsfläche
im Ausgangszustand x Beeinträchtigungsfaktor*

 Ausgleichsbedarf für Eingriffe auf BNT
mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung
 $3.547 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = 6.385 \text{ WP}$

 Eingriffsneutrale Flächen

Berücksichtigung eines Planungsfaktors (10 %)
(Erläuterungen s. Text zum Umweltbericht)

=> Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf gesamt: 5.746 WP

2. Sonstiges

 Grenze des Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes Nr. 35 "Kindergarten Wall"

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 35 "Kindergarten Wall",
Gemeinde Warngau

Karte 3: Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf

Gemeinde Warngau
Taubenbergstraße 33
83627 Warngau



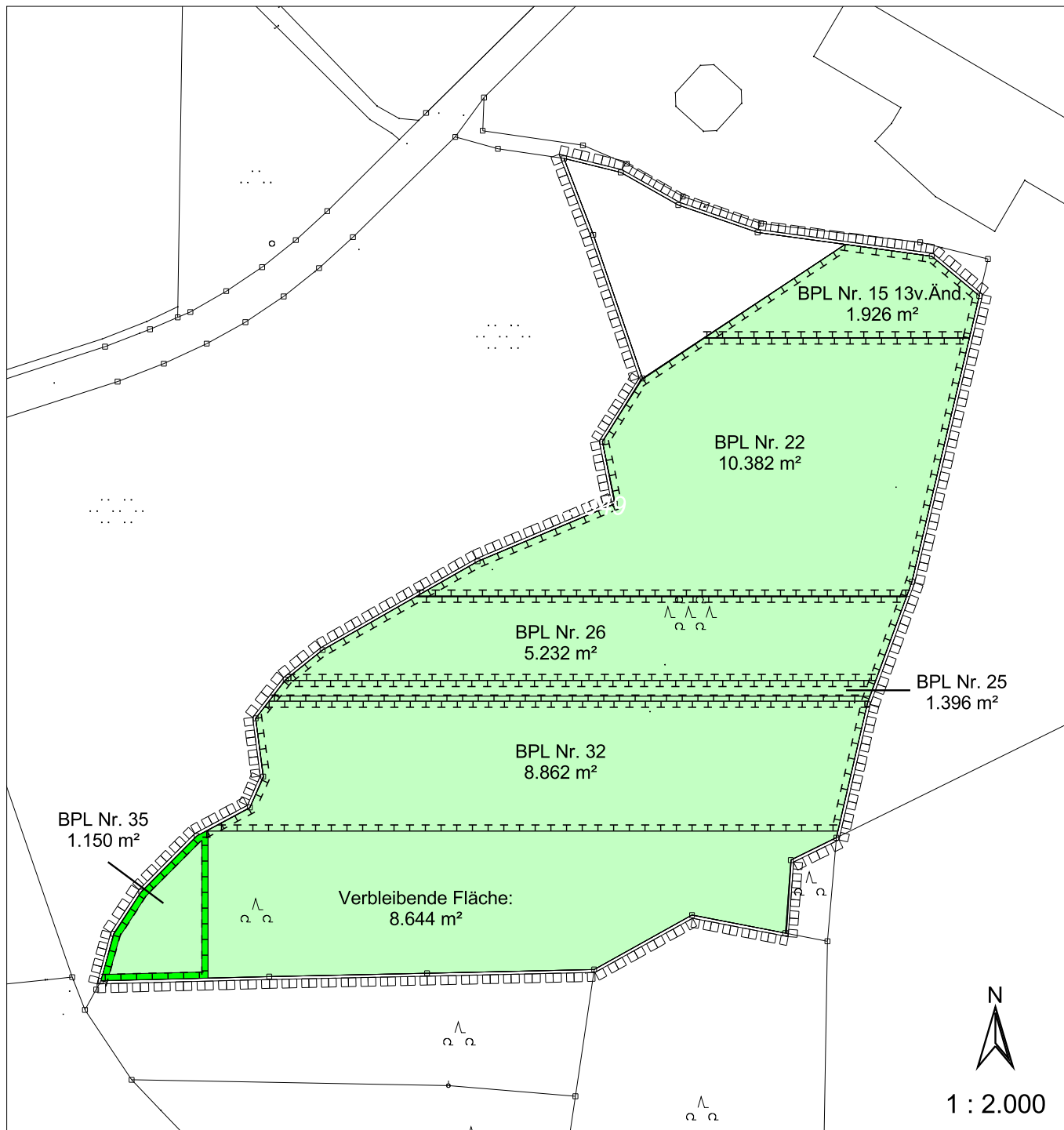
Tel.: 08021/9015-0
Fax 08021/8038
E-Mail: gemeinde@warngau.de
Internet: www.warngau.de

Stand: 01.09.2025

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel.: 08179-925540
Fax 08179-925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Umweltprüfung

Ausgleichsplan



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fl.Nr. 2705/10 (TF), Gemarkung Warngau
Flächengröße (TF): 1.150 m² (entspricht 5.750 WP)



Fläche mit Aufwertungspotential
(Ökokontofläche der Gemeinde Warngau)

Entwicklungsziel:

Standortgerechter Laubmischwald
(20% Fichte, 20% Tanne, 5% Eiche, 55% Buche);
Kategorie III; dies entspricht:
L63 - Sonstige standortgerechte Laubmischwälder, alte Ausprägung;
9 WP (12 WP abzgl. 3 WP für timelag/lange Entwicklungszeit)

Ausgangszustand:

Fichtenwald; Kategorie II - unterer Wert, dies entspricht:
N712 - Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste,
mittlere Ausprägung; 4 WP

Maßnahmen:

- Maßnahmen zum Waldumbau
- Aufnahme in den Forstwirtschaftsplan
- Beginn der Maßnahmen: 2011
- Voraussichtliche Entwicklungsdauer: 10 - 15 Jahre

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 35 "Kindergarten Wall",
Gemeinde Warngau

Karte 4: Ausgleichsplan

Gemeinde Warngau
Taubenbergstraße 33
83627 Warngau



Tel.: 08021/9015-0
Fax 08021/8038
E-Mail: gemeinde@warngau.de
Internet: www.warngau.de

Stand: 01.09.2025

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel.: 08179-925540
Fax 08179-925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

N
1 : 2.000