

**III. Umweltbericht**

**ZUM**

**VORENTWURF ZUM**

**DECKBLATT NR. 33**

**ZUM**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**DER GEMEINDE DRACHSELSRIED**

**LANDKREIS REGEN**

Erstellungsdatum: 06.12.2022

**Bearbeitung:**

**Nicole Nicklas**

Dipl. Ing. Univ. Landespflege

Hessensteinstr. 17

94261 Kirchdorf i. Wald

[hanic.nicklas@t-online.de](mailto:hanic.nicklas@t-online.de)

**Inhalt**

1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele .....	18
2. Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen .....	18
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	18
3.1.  SCHUTZGUT BODEN .....	18
3.2.  SCHUTZGUT WASSER .....	19
3.3.  SCHUTZGUT KLIMA / LUFT .....	20
3.4.  SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄÄUME .....	20
3.5.  SCHUTZGUT LANDSCHAFT.....	23
3.6.  SCHUTZGUT MENSCH.....	23
3.7.  KULTUR- UND SACHGÜTER .....	24
3.8.  WECHSELWIRKUNGEN .....	25
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) .....	25
5.1.  Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	26
5.2.  Maßnahmen zum Ausgleich .....	26
6. Alternative Planungsmöglichkeiten / Standortanalyse.....	28
7. Monitoring .....	30
8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	30
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	30

### **III. UMWELTBERICHT**

#### **1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele**

Wie oben dargestellt, ist im Änderungsbereich die Errichtung eines Chaletdorfes geplant. Mit dem vorliegenden Deckblatt will die Gemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und die bisher im Außenbereich gelegene Fläche als sonstiges Sondergebiet „Tourismus“ darstellen. Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 2162/2 und 2162/3 der Gemarkung Drachselsried mit einer Fläche von 4900 m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Daher ist eine Umweltprüfung mit der Ermittlung voraussichtlicher erheblicher Umweltauswirkungen durchzuführen. Auf der Grundlage einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die mit den Veränderungen verbundenen Eingriffe zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

#### **2. Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen**

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne auch den Zielen der Raumordnung zwingend anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind bei der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Die neu hinzukommende Bebauung schließt unmittelbar an den Bestand an.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 5.1 G) sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden. Das geplante Vorhaben dient diesem Grundsatz.

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet von Drachselsried besteht nicht.

Das Vorhaben befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald. Naturgebundene Erholung soll hier mit Natur- und Landschaftsschutz in Einklang gebracht werden.

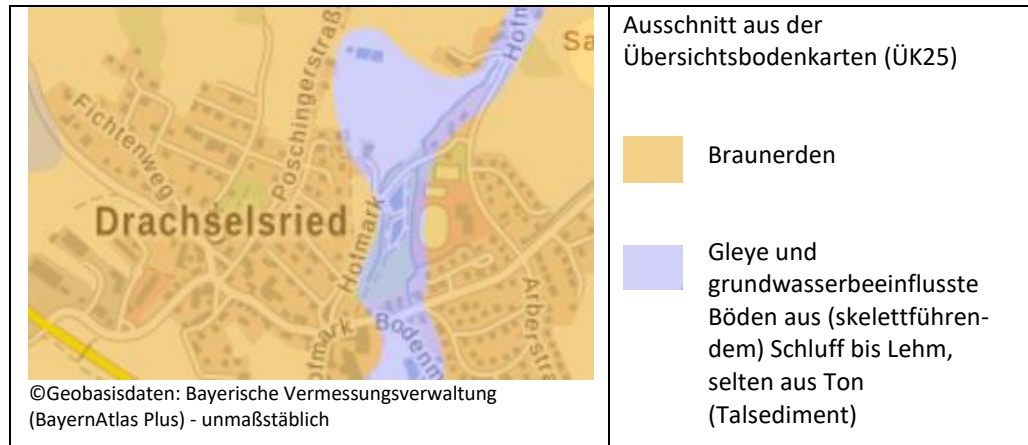
#### **3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

##### **3.1. SCHUTZGUT BODEN**

**Beschreibung:** Bei den Böden im Änderungsbereich handelt es sich gemäß Übersichtsbodenkarten (ÜK25) um fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Östlich angrenzend an

den Änderungsbereich im Talraum des Baches verweist die ÜK25 auf Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden. Dies betrifft auch den nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs auf dem Flurstück Nr. 2162/2. Allerdings weist hier die das Grünland keine vernässten Bereiche auf und ist frei von typischen Zeigerarten nährstoffreicher Nasswiesen (wie z.B. Schlangenknöterich).



Naturschutzfachlich handelt es um anthropogen beeinflusste Böden unter Dauerbewuchs ohne erhöhte Puffer- und Filterfunktion und somit um eine Ausprägung mittlerer Wertigkeit.

**Auswirkungen:** Die Bodenfunktionen werden v.a. durch Versiegelungen und Befestigungen beeinträchtigt. Die Flächeninanspruchnahme ist aufgrund der kleinen Grundflächen von maximal 5 einzelstehenden Chalets und einem Betriebsgebäude jedoch relativ gering. Die Flächeninanspruchnahme kann außerdem durch die Nutzung bereits vorhandener Zufahrten für die verkehrliche Erschließung der Anlage vermindert werden. Die Ferienhäuser selbst werden lediglich durch ein fußläufiges, offenporig gestaltetes Fußwegenetz angebunden. Gegenüber der bisherigen Nutzung unterbleiben Beeinträchtigungen durch Befahren mit schweren Maschinen sowie Nährstoffeinträge. Baubedingt ist vorübergehend im Fahrbereich der Baumaschinen und auf Lagerflächen mit einer Zerstörung der Grasnarbe und dem Auftreten offener Bodenflächen zu rechnen. Diese können nach Fertigstellung durch Ansaat und Bepflanzung wieder begrünt werden.

**Ergebnis:** In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen *mittlerer* Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.2. SCHUTZGUT WASSER

**Beschreibung:** Oberflächengewässer wie Teiche oder Bäche sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Quellaustritte oder vernässte Bereiche sind an dem als Intensivgrünland genutzten Hangbereich nicht bekannt. Von einem unkritischen Grundwasserflurabstand ist somit auszugehen. Im Osten und Süden grenzt der Talraum des Kühbachs, ein sog. wassersensibler Bereich an den Änderungsbereich. Eine Bachausleitung speist zwei Fischweiher südöstlich des Erschließungsweges. Der Änderungsbereich selbst liegt außerhalb wassersensibler Bereiche.

**Auswirkungen:** Der benachbarte Bach wird durch die mögliche Bebauung nicht beeinträchtigt. Ein Eindringen der nicht unterkellerten Bauten in den Grundwasserkörper ist nicht zu erwarten. Gegenüber der jetzigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vermindert sich der Eintrag von Nährstoffen und

Pestiziden in das Grundwasser sowie in den benachbarten Bach. Auch baubedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Funktionen dieses Schutzgutes zu erwarten.

**Ergebnis:** In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen *geringer* Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.3. SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

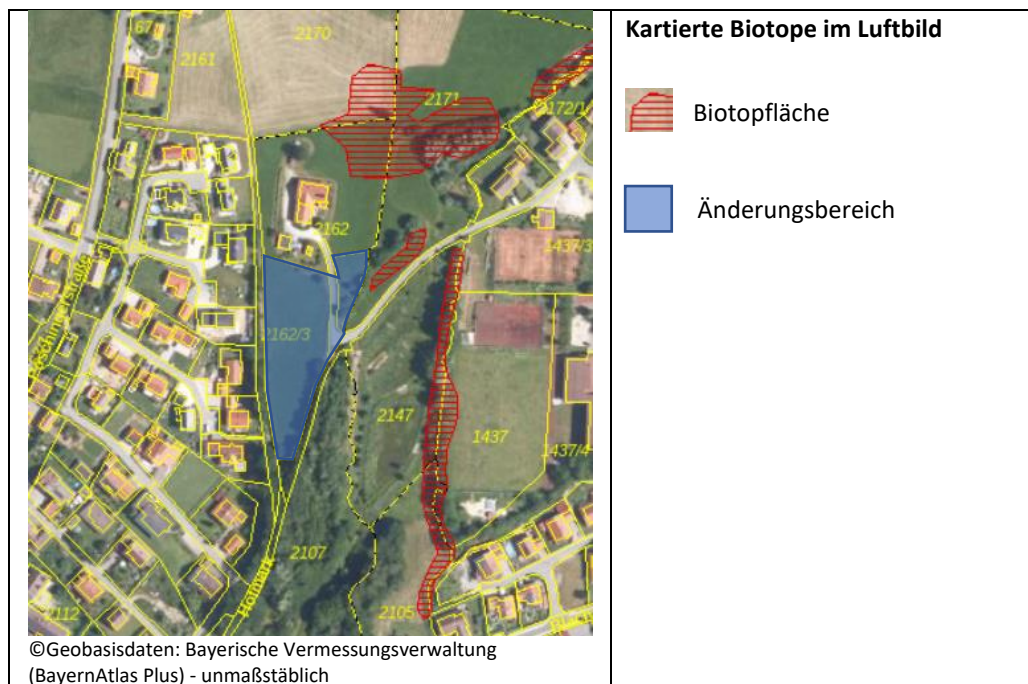
**Beschreibung:** Das Klima im Drachselsried ist warm und gemäßigt bei erheblichen jährlichen Niederschlagsmengen von 1251 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7.7 °C. Drachselsried liegt in einer ländlichen Region mit geringen Schadstoffbelastungen. Dem Änderungsbereich kommt daher keine hohe Bedeutung als Luftaustauschbahn zu.

**Auswirkungen:** Da die betroffene Fläche an bereits bestehende Bebauung grenzt, ist durch die Errichtung von Gebäuden auf dem Grundstück von einer lediglich geringen Beeinträchtigung der kleinklimatischen Funktion auszugehen. Durch die im Grünordnungskonzept angestrebte intensive Durchgrünung sowie durch den Verzicht auf neu versiegelte Verkehrsflächen können negative Auswirkungen auf das örtliche Klima sowie bei Starkregenereignissen minimiert werden. Im Hinblick auf den globalen Klimaschutz können durch die fußläufige Anbindung an den Ortskern Verkehrsbewegungen vermieden werden. Um eine möglichst hohe Klimaneutralität zu erlangen, sieht das Planungskonzept die Errichtung einer Solaranlage auf den Dächern der Ferienhäuser wie auch des gemeinschaftlichen Carports vor. Darüber hinaus soll das gemeinschaftliche Carport E-Ladesäulen für E-Mobilität erhalten. Die Heizungsanlage soll gemeinschaftlich mit den bestehenden Gebäuden der Fl. Nr. 2162 durch regenerative Energien sichergestellt werden.

**Ergebnis:** In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen *geringer* Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.4. SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

**Beschreibung:** Drachselsried liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Hinterer Bayerischer Wald“. Der Änderungsbereich selbst unterliegt derzeit intensiver Grünlandbewirtschaftung mit 3- oder mehrmaliger Mahd pro Jahr, Gülledüngung und Kalkung (Biotop- und Nutzungstyp G11 gemäß Biotopwertliste). Die naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche ist als gering einzustufen.



Das Umfeld des Änderungsbereich ist auf allen Seiten von linearen und flächigen Laubgehölzstrukturen gekennzeichnet. Im Norden befinden sich im Randbereich der bestehenden Hofstelle junge Obstbäume (Walnuss, Apfel, Birne) und Sträucher. Um das Anwesen setzt sich das intensiv bewirtschaftete Grünland des Änderungsbereichs fort.

Im Westen erstreckt sich ein Wohngebiet aus Einfamilienhäusern. Der Ortsrand wird hier von einem Feldweg mit linearen standortheimischen Gehölzstrukturen, darunter zahlreich ca. 20 m hohe Laubbäume, flankiert. Südlich und südöstlich schließt sich der Dorfpark Kugelstatt im Talraum des Kugelbaches an. Im Bereich zwischen Zufahrt und Bachlauf stocken hier flächig Feldgehölze.

Die Talauie nordöstlich des Änderungsbereichs ist von offenen Wiesenflächen geprägt. Hier befindet sich ein kartiertes Biotop (ID 2764282), welches als beweidete Nasswiese mit Fadenbinsen und Waldsimen und mit Anteilen von intensiv genutzten Wiesen beschrieben wird. Die Fläche ist in intensiv genutztes Grünland eingebettet. Zur Biotoppflege wird eine Nutzungsextensivierung angeregt. Der Bereich ist gleichzeitig im Arten- und Biotopschutzprogramm als ABSP-Fläche verzeichnet.

Ein Vorkommen landkreisbedeutsamer oder europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten im Änderungsbereich ist nicht bekannt und aufgrund der intensiven anthropogenen Einflussnahme nicht zu erwarten.



Blick auf den Änderungsbereich von Osten



Blick auf den Änderungsbereich von Norden

**Auswirkungen:** Grundsätzlich bedeutet die mögliche Überbauung den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Allerdings ist die Flächeninanspruchnahme durch die geringen Grundflächen der geplanten Ferienhäuschen relativ gering. Außerdem sieht das Grünordnungskonzept eine naturnahe Gestaltung der Anlagenfläche mit Pflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen vor, wodurch wieder neue Lebensräume im Verbund mit den umliegenden Gehölzlebensräumen geschaffen werden. Die bestehenden Obstbäume werden weitestmöglich in das Plankonzept eingebunden. Die Heckenstrukturen um den Änderungsbereich werden nicht überplant und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Für die biotopkartierte Feuchtwiese sowie die Gewässerlebensräume verringert sich durch die Nutzungsextensivierung der Nährstoffeintrag.

**Ergebnis:** Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Ausgangszustandes und den beschriebenen grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen *geringer* Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.5. SCHUTZGUT LANDSCHAFT

**Beschreibung:** Die Gemeinde Drachselsried liegt im Naturpark Bayerischer Wald, eingebettet in eine abwechslungsreiche bäuerliche Kulturlandschaft, die geprägt ist von einer bewegten Topographie, hohem Waldreichtum und einem kleinteiligen Muster aus Wiesen, Feldgehölzen und Bachläufen. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein freies Hanggrundstück, dass durch die im Westen und Norden angrenzende Bebauung sowie den Kurpark im Osten und Süden mit seinen naturbelassenen Holzzäunen eher als innerörtliche dörfliche Freifläche wahrgenommen wird (s. Fotos unter 3.4). Der Änderungsbereich liegt außerhalb exponierter Lagen und ist von allen Seiten eingerahmt von bestehenden Gehölzstrukturen.

**Auswirkungen:** Das Planungskonzept sieht ein bestmögliches Einfügen der Anlage in die Umgebung und das Dorf- und Landschaftsgefüge vor: Die Gebäude sollen in die bestehende Hangsituation eingefügt werden, um Geländeänderungen zu vermeiden. Die Gestaltung soll in Kubaturen, Dachformen und Fassaden an das denkmalgeschützte Anwesen angelehnt werden. Die bestehenden Gehölze werden im nachfolgend aufgestellten Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Um zwischen den einzelnen neuen Gebäuden eine gewisse Abschirmung und Durchgrünung zu erhalten, werden hier zahlreiche Neupflanzungen von Einzelbäumen und Strauchgruppen vorgesehen.

**Ergebnis:** Bei Umsetzung der beschriebenen Minderungsmaßnahmen sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen *geringer* Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.6. SCHUTZGUT MENSCH

**Erholung:** Der Planbereich liegt in einer Region mit hoher Bedeutung für eine naturgebundene Erholungsnutzung. Ein dichtes Wander- und Radwegenetz erschließt die reizvolle Kulturlandschaft um Drachselsried. Die geplante Ferienhausanlage schließt im Südosten an den „Dorfpark Kugelstatt“ an, was für die Ferienhäuser einen Gunstfaktor darstellt. Auch umgekehrt sind Beeinträchtigungen für Erholungssuchende im Dorfpark durch die Neubauten bzw. deren Nutzung durch Feriengäste als gering zu werten, da die abschirmende blickdichte Gehölzfläche im Südosten des Änderungsbereichs erhalten bleibt. Auch durch das unter 3.7. beschriebene bestmögliche Einfügen der Ferienhausanlage in das Dorf- und Landschaftsbild wird die Beeinträchtigung der Erholungsnutzung gemindert. Während der Bauphase der 5 Chalets sind vorübergehend mittlere Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung durch Baustellenlärm zu erwarten.





**Immissionen aus der Landwirtschaft:** Unmittelbar an das Plangebiet grenzen östlich und westlich der bestehenden Hofstelle Grünlandflächen, die von dem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb (s. Luftbild unten) intensiv bewirtschaftet werden. Immissionen aus der Grünlandbewirtschaftung unterliegen der Duldungspflicht und stellen kein Planungshindernis dar.

**Verkehrslärm:** Im näheren Umfeld befinden sich keine Straßen mit relevantem Verkehrsaufkommen.

**Gewerbelärm/Luftreinhaltung:** Im näheren Umfeld befinden sich keine Betriebe mit relevanten Lärmemissionen. Somit können Immissionskonflikte mit Anlagen oder Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden. Auch eine erhebliche Lärmbelastung des angrenzenden Wohngebietes durch die geplante Nutzung ist angesichts der geringen Anzahl von 5 Chalets nicht zu erwarten.

**Altlasten:** Es bestehen keine Anhaltspunkte für das Auftreten von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Änderungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung.

**Ergebnis:** In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist insbesondere eine mögliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Dorfpark zu betrachten. Insgesamt sind hier, bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen des Planungskonzepts, baubedingt Umweltauswirkungen mittlerer, anlage- und betriebsbedingt geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.7. KULTUR- UND SACHGÜTER

**Beschreibung:** Nördlich des Änderungsbereichs in direkter Anbindung zu der geplanten Ferienhausanlage verzeichnet die Bayerische Denkmalliste ein denkmalgeschütztes Gebäude (Aktenummer D-2-76-120-2), das Haus des Bauherren Hofmark 15a. Kurzbeschreibung: Wohnteil eines ehem. Einfirsthofes, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, Blockbau, 1. Hälfte 19. Jh. Bodendenkmäler

sowie weitere Kultur- und Sachgüter sind im Vorhabenbereich sowie im unter Umständen beeinflussten Umfeld nicht betroffen.

**Auswirkungen:** Die planungsbedingten Auswirkungen betreffen im Wesentlichen eine mögliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen von und zu dem beschriebenen Baudenkmal durch eine mögliche Bebauung. Diesbezüglich ist der gesamte Entwurf mit dem Denkmalamt abzustimmen. Das Planungskonzept sieht vor, die Gestaltung der einzelnen Ferienhäuser mit ihren Fassaden angelehnt an ortsübliche Wohn- bzw. Wirtschaftsgebäude anzulehnen, um zusammen mit dem bestehenden Baudenkmal eine ansprechende Außenwirkung zu erhalten.

**Ergebnis:** In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen *mittlerer* Erheblichkeit zu erwarten.

### **3.8. WECHSELWIRKUNGEN**

Die oben beschriebenen Schutzgüter befinden sich naturgemäß untereinander in einem stark vernetzten Wirkungsgefüge und beeinflussen sich auf komplexe Weise gegenseitig. Im Wesentlichen ergeben sich aus der Überbauung und der daraus resultierenden Bodenzerstörung Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, auf Lebensräume von Flora und Fauna sowie auf das lokale Klima. Die Pflanzung von Gehölzstrukturen zur Durchgrünung des Änderungsbereichs (Schutzgut Landschaft) schafft gleichzeitig neue Lebensräume und ergänzt idealerweise den Biotopverbund in der Umgebung vorkommender Feldgehölze (Schutzgut Tiere und Pflanzen). Im vorliegenden Planungsfall sind auch die Wechselwirkungen der geplanten Anlage auf Orts-/Landschaftsbild und Erholungsnutzung behandelt.

Insgesamt sind die Belastungen durch Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs als gering zu bewerten.

## **4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Umsetzung des Vorhabens würde der Bereich weiter intensiv als Grünland genutzt mit den entsprechenden Nachteilen für Naturhaushalt (Nährstoffeinträge, Bodenverdichtung). Ohne eine wirtschaftlich tragbare Nachnutzung der bestehenden Hofstelle würde diese möglicherweise aufgegeben mit nachteiligen Auswirkungen auf Ortsbild und Denkmalschutz. Der Bauwerber würde auf Baugrundstücke ausweichen müssen, die unter Umständen weniger gut an den bestehenden Siedlungsbereich angebunden wären.

## **5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

### **5.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans dient v.a. die geeignete Standortwahl unter Nutzung von innerörtlichen Potentialen und der damit verbundenen Nutzung bestehender Erschließungsmöglichkeiten der Verminderung des Flächenverbrauchs sowie der Vermeidung von Siedlungswachstum in die freie Landschaft. Auch findet keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z.B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler und Geotope, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) statt.

Auf Ebene des Bebauungsplans sieht das Planungskonzept wirkungsvolle Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffsschwere vor:

- In der Gestaltung der Anlage wird auf dorfgemäße Baustrukturen und eine Anlehnung an die bestehende denkmalgeschützte Hofstelle Wert gelegt. (Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild)
- Das Grünordnungskonzept sieht neben dem Erhalt aller im Umfeld bestehender Gehölze eine Durchgrünung der Anlage mit heimischen Gehölzen vor (Schutzgüter Landschaftsbild/Ortsbild sowie Arten und Lebensräume)
- Die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen an der bestehenden Erschließungsstraße anstelle von einzelnen PKW-Zufahrten zu den Hütten und die offenporige Befestigung der Fußwege vermeidet Flächenverbrauch und wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus.
- Um eine möglichst hohe Klimaneutralität zu erlangen ist die Errichtung einer Solaranlage auf den Dächern der Ferienhäuser wie auch des gemeinschaftlichen Carports vor. Das gemeinschaftliche Carport, soll E-Ladesäulen für E-Mobilität erhalten. Die Heizungsanlage soll gemeinschaftlich mit den bestehenden Gebäuden der Fl. Nr. 2162 durch regenerative Energien sichergestellt werden. (Schutzgut Klima)
- Verzicht auf Zäunungen, durch die die Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger etc. beeinträchtigt werden könnte (Schutzgut Arten und Lebensräume)

### **5.2. Maßnahmen zum Ausgleich**

Da in Folge von möglichen Baumaßnahmen Eingriffe und Veränderungen in die Gestalt und Nutzung der Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbildes zu erwarten sind, ist nach §8a Abs. 1BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann die Bodennutzung nur in den Grundzügen dargestellt werden. Daher ist auf dieser Ebene lediglich eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs möglich.

Aufgrund der homogenen Gestalt des Änderungsbereichs kann die Eingriffsfläche einheitlich als Intensivgrünland (G11 gemäß Biotopwertliste) gewertet werden. Gemäß dem neuen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wird dieser Biotop- und Nutzungstyp (BNT) mit einer geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet (s. 15 im Leitfaden). Der Beeinträchtigungsfaktor ergibt

sich aus der festgesetzten Dichte der Bebauung, der Grundflächenzahl. Bei einer anzunehmenden Grundflächenzahl (GRZ) in der Ferienhausanlage von 0,3 ergäbe sich folgender Ausgleichsbedarf:

**Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:**

Bewertung: Biotop-, Nutzungstyp (BNT)	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland G11	3	4900 m <sup>2</sup>	0,3	4410

Somit ergibt sich bei einer Größe des Eingriffsbereichs von ca. 4900 m<sup>2</sup> ein Ausgleichserfordernis von maximal (3x4900 x 0,3 =) 4410 Wertpunkten.

Auf Ebene des Bebauungsplans kann der Ausgleichsbedarf durch rechtlich verbindliche Festsetzung der oben beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen über den sog. Planungsfaktor noch um bis zu 20 % (5 % pro Maßnahme) gemindert werden.

Der geplante Ausgleich soll auf der Fläche westlich der bestehenden Hofstelle erbracht werden. Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich des um die Hofstelle bewirtschafteten Intensivgrünland. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung einer Streuobstwiese durch Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen standortgerechter Obstbaumarten sowie durch eine extensive Wiesenpflege.



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus) - unmaßstäblich

**Geplante Lage der Ausgleichsfläche**

Die flächenscharfe Abgrenzung sowie Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans.

**Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs:**

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
G11	Intensiv genutztes Grünland	3	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung)	10*	630	7	0	4410

\* Berücksichtigung des Timelags: Die Entwicklungszeit des Zielbiotops, vom Ausgangsbiototyp bis zum Erreichen des Zielbiototyps, ist >25 Jahre -> aufgrund der geringen Wiederherstellbarkeit des Zielbiotops W<sup>2</sup> wurde ein Abschlag von 2 Wertpunkten vorgenommen (*timelag*).

Durch die auf Ebene des Bebauungsplans noch detaillierter zu spezifizierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt somit eine relative Aufwertung um 4410 Punkten bei einer Ausgleichsfläche von ca. 630 m<sup>2</sup>.

**6. Alternative Planungsmöglichkeiten / Standortanalyse**

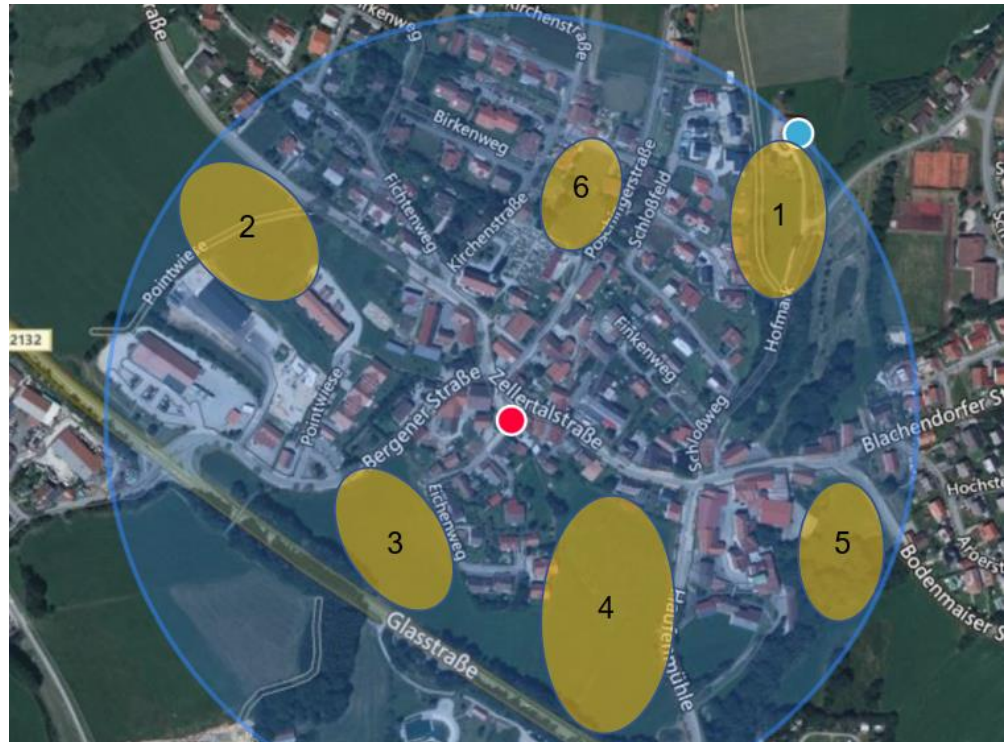
Der Bauwerber der geplanten Ferienhauseanlage ist gleichzeitig Eigentümer der nördlich davon bestehenden, denkmalgeschützten Hofstelle, die er selbst mit seinen Eltern bewohnt. Mit der geplanten Vermietung der 5 Chalets soll eine Nachnutzung für das denkmalgeschützte Anwesen ermöglicht und so dessen Erhalt gesichert werden. Eine Umstellung der sanierungsbedürftigen Heizanlage des Anwesens auf regenerative Energieformen wird durch den Anschluss der Ferienhäuser an eine gemeinschaftliche Heizung/Energieversorgungsanlage wirtschaftlich. Aus diesem Grund ist die unmittelbare Anbindung der geplanten Ferienhauseanlage an die bestehende Hofstelle erforderlich. Darüber hinaus kann durch die mögliche Nutzung der vorhandenen Zufahrt die Flächeninanspruchnahme für Erschließungsmaßnahmen minimiert werden. Die fußläufige Nähe zu Ortskern und Ortspark trägt zu einer Verminderung von Verkehrsbewegungen bei.

Grundsätzlich sind auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Hofstelle für die geplante Nutzung verfügbar, allerdings hätte dies ein Hinauswachsen des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft zur Folge und widerspräche dem Anbindungsgebot bzw. dem Gebot zur Nutzung innerörtlicher Entwicklungspotentiale.

Für die Errichtung einer neuen Ferienhauseanlage ist der Gemeinde v.a. eine fußläufige Nähe zu Ortskern, Nahversorgung und Touristischer Infrastruktur (Dorfpark, Badeseen südlich der Staatsstraße) wichtig. Im Folgenden werden daher an

bestehende Siedlung angebundene Freifläche in einem Umkreis von 400 m um den Ortskern untersucht:

**Mögliche Standortalternativen:**



- 1) Grundstück, auf welchem das Bauvorhaben „Hofmark-Chalets“ errichtet werden soll
  - absolut ruhige Lage
    - westlich: Wohngebiet
    - nördlich: Wohnhaus des Bauherrn
    - östlich: „Dorfpark“, der als Regenrückhaltefläche dient
    - südlich: Hohlgrube „Kugelstatt“
  - optimal für touristische Nutzung, da fußläufig ins Dorf und somit zu Geschäften des täglichen Bedarfes sowie direkte Anbindung an Wanderwege und Langlaufloipe sowie unverbaubare Aussicht auf Hochstein und Enzian
- 2) für Tourismus ungeeignet, da Gewerbegebiet direkt angrenzend
- 3) für Tourismus ungeeignet, da direkt an vielbefahrener Staatsstraße
- 4) ungeeignet, da bereits für Wohnbebauung sowie den Neubau eines Feuerwehrhauses vorgesehen
- 5) für Tourismus ungeeignet, da direkt neben Brauereien und im Feuchtgebiet
- 6) für Tourismus ungeeignet, da direkt neben Friedhof

## **7. Monitoring**

Aufgrund der geringen Umweltauswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter werden gesonderte Überwachungsmaßnahmen als nicht notwendig erachtet.

## **8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Eingriffsregelung wurde nach dem neuen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von Dez. 2021 abgearbeitet. Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Für die Bestandsbewertung wurden die im Änderungsbereich enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen folgender Grundlagen ausgewertet und berücksichtigt:

- Biotopkartierung Bayern Flachland des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (ÜBK25)
- Zurückgegriffen wurde ferner auf Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BayernAtlasPlus) sowie des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web).

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Hier erfolgte eine Potentialabschätzung aufgrund der Habitatstruktur. Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt. Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet von Drachselsried liegt nicht vor.

## **9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Deckblatt Nr. 33 zum Flächennutzungsplan beabsichtigt die Gemeinde Drachselsried, neue Bebauung in Form von maximal 5 Ferienhäusern mit je maximal 6 Betten am nördlichen Ortsrand zu ermöglichen und diese mit bereits bestehender Wohnbebauung, einer alten Hofstelle sowie dem Dorfpark in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzubinden.

Hinsichtlich der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands ist festzustellen, dass im Änderungsbereich sowie in der unter Umständen beeinflussten Umgebung keine Schutzgüter mit mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind.

**Zusammenfassung der Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung:**

<b>Schutzgut:</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
<b>Wasser</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
<b>Klima/Luft</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
<b>Arten/ Lebensräume</b>	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
<b>Landschaftsbild Ortsbild</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
<b>Mensch</b>	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann die Bodennutzung nur in den Grundzügen dargestellt werden. Daher ist auf dieser Ebene lediglich eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs möglich.

Der geplante Ausgleich soll auf der Fläche westlich der bestehenden Hofstelle erbracht werden. Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich des um die Hofstelle bewirtschafteten Intensivgrünland. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung einer Streuobstwiese durch Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen standortgerechter Obstbaumarten sowie durch eine extensive Wiesenpflege.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 entsteht ein voraussichtlicher Ausgleichsbedarf von ca. 4690 Wertpunkten, was bei der geplanten Anlage einer Streuobstwiese (s.u.) einem Flächenbedarf von ca. 670 m<sup>2</sup> entspricht. Der Ausgleichsbedarf kann durch rechtlich verbindliche Festsetzung wirkungsvoller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan über den sog. Planungsfaktor noch um bis zu 20 % (5 % pro Maßnahme) gemindert werden.

Die Ermittlung des genauen Ausgleichsbedarfs für eine mögliche Bebauung sowie die Festsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahme hat im Rahmen des Bebauungsplans zu erfolgen.