

Stadt Weilheim
Landkreis Weilheim - Schongau
Bebauungsplan „Am Gögerlweg“

Umweltbericht



Stand: Juli 2025
geändert Juni 2026

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2 82362 weilheim/obb
t 0881-9010074 vogl@vk-landschaft.de

1. Einleitung
 - 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)
 - 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
 - 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)
2. Derzeitiger Umweltzustand
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3 Schutzgut Klima/ Luft
 - 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere
 - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.6 Schutzgut Mensch
 - 2.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter
 - 2.8 Schutzgut Fläche
 - 2.9 Zusammenfassende Bewertung nach Leitfaden
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung
4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
5. Prüfung von Planungsalternativen
6. Zusätzliche Angaben
 - 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes
 - 6.2 Prüfung im Sinne des UVP-Gesetzes
 - 6.3 Monitoring
 - 6.4 Zusammenfassung

Anlagen:

1. Bestandsaufnahme Wiese vom 19.05.2025, mit Ergänzung von Frau Winter, UNB LRA Weilheim-Schongau
2. Artenschutzrechtliche Prüfung der Fauna, Dr. Knut Neubeck, 25.06.2025

Titelbild: Luftbild Bayernatlas

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 0,68 ha liegt im Südosten der Stadt Weilheim innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Nach Norden grenzt gemischte Bebauung an, östlich, westlich und südlich befindet sich Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich weist aktuell im Norden ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen auf, die südlichen zwei Drittel umfassen eine Wiese.

Die Planung sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes aus Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinheiten sowie Geschosswohnungsbauten in fünf Gebäuden vor. Das bestehende Anwesen soll hierfür abgebrochen werden. Es sind zwei- bis drei Vollgeschosse zulässig. Im zentralen Bereich ist eine Tiefgarage für zwei Bauzeilen zulässig, die weiteren Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen.

Im Flächennutzungsplan ist im Norden ein kleiner Teilbereich als Gemischte Baufläche, der Rest als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Im Regionalplan Oberland (Region 17) ist der Geltungsbereich als Teil der Siedlungsfläche dargestellt. Es gelten die allgemeinen Ziele zum Bodenschutz und zur landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung.

Schutzgebiete gemäß Abschnitt 1 Bundesnaturschutzgesetz sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Wiese im Geltungsbereich unterliegt dem Schutz des Art. 23 BayNatSchG.

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden folgende Informationen verwendet:

- Umweltatlas Bayern,
- Bayernatlas,
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- Ermittlung der Sickerfähigkeit, Blasy + Mader GmbH, Inning am Ammersee, 05.02.2025
- Hydraulischer Nachweis, Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Inning am Ammersee, 02.04.2025
- Ergebnisse einer örtlichen Kartierung
- Erhebung zur Bewertung der Wiesengesellschaft, Frau Vogl, Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, ergänzt durch Frau Winter, UNB Weilheim, 19.05.2025
- Artenschutzrechtliche Prüfung der Fauna, Dipl.Biol. Knut Neubeck, Benediktbeuern, 25.06.2025

Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verbal-argumentativ bzw. nach Biotopwertliste der BayKompV für das Schutzgut Arten und Lebensräume.



Der Geltungsbereich umfasst das bestehende landwirtschaftliche Anwesen, das als Innenbereich gem. BauGB zu werten ist. Für die Eingriffsregelung relevant ist der bisher unbebaute Bereich (Außenbereich im Innenbereich). In der Beschreibung des Bestandes wird auf den gesamten Geltungsbereich Bezug genommen. Die Bewertung bezieht sich jeweils auf den unbebauten Bereich.

2.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt im Bereich von spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern. Die standortkundliche Bodenkarte 1:25.000 gibt im besiedelten Bereich keine differenzierten Bodenarten an. In der Bodenübersichtskarte 1:200.000 sind überwiegend Pararendzinen, verbreitet Braunerde-Pararendzinen als Bodenart angegeben.

Gemäß Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Blasy + Mader GmbH, Inning am Ammersee) wurde über mächtigen Kiesschichten eine Oberbodenauflage von 30 bis 50 cm aus kiesig-sandigem Schluff aufgeschlossen.

Die Bedeutung des Bodens als Lebensraum für besondere Biotope ist mäßig.

Die Ertragsfunktion der Böden ist auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten mittel.

Die Böden sind durch die Nutzung anthropogen überprägt.

Bereits versiegelte Flächen können keine oder keine nennenswerten Bodenfunktionen mehr erfüllen.

Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Bestand in den unversiegelten Bereichen von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung:

Die Planung zieht eine umfangreiche Versiegelung mit Bauwerken und Erschließungsflächen nach sich. In diesen Bereichen werden die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. In verbleibenden Grünflächen wird der Bodenaufbau im Zuge der Baumaßnahmen teilweise gestört werden, jedoch werden dauerhaft die Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind mittel.

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist hoch. Bei den Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit wurde bis zur Endteufe der Bohrungen in 5 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den Kiesschichten möglich.

Das Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen ist aufgrund der eher durchlässigen Böden grundsätzlich erhöht, allerdings durch den Grundwasserflurabstand relativiert. Versiegelte Flächen haben keine Funktion für die Grundwasserneubildung.

Der Geltungsbereich liegt im Hochwasserbereich des Angerbachs und des Simmetbachs. Bei einem HQ 100 zeigt der Hydraulische Nachweis von Dr. Blasy – Dr. Overland GmbH, Inning am Ammersee, eine fast vollständige Überflutung im Gebiet mit Wasserhöhen bis ca. 0,5 m mit Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,1 bis 0,5 m/s.

Das Schutzgut Wasser ist im Geltungsbereich von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung

Aufgrund des tief liegenden Grundwassers sind direkte Eingriffe durch die Baukörper in den Grundwasserkörper auszuschließen. Von einem erhöhten Risiko für Schadstoffeinträge bei Umsetzung der Planung ist nicht auszugehen.

Die Überbauung und Versiegelung wird sich eher ungünstig auf die Grundwasserneubildung auswirken, auch wenn unverschmutztes Niederschlagswasser im Gebiet versickert werden soll.

Die Bebauung führt gemäß hydraulischem Nachweis im Hochwasserfall nur zu geringfügigen Veränderungen in der Strömungssituation und im Überschwemmungsgebiet. Innerhalb des Geltungsbereiches ist im Süden eine leichte Verschlechterung, westlich außerhalb des Geltungsbereiches eine leichte Verbesserung modelliert worden. Insbesondere kommt die Untersuchung zum Ergebnis, dass für Wohnbebauung Dritter außerhalb des Geltungsbereiches keine Verschlechterung zu erwarten ist. Die Planung führt zu einem Verlust von 244 cbm Retentionsvolumen, das im Geltungsbereich auszugleichen ist. Hierfür wird entlang des Gögerlweges eine langgezogene Mulde

vorgesehen, sowie zwischen den beiden nördlichen und südlichen Gebäudereihen eine Eintiefung in den Gartenbereichen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als mittel eingeschätzt.

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Landwirtschaftliche Flächen haben eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, allerdings liegt das Planungsgebiet nicht im Bereich einer kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahn und ist fast vollständig umschlossen von Bebauung. Teile des Geltungsbereiches sind bereits bebaut und versiegelt ohne nennenswerte Klimafunktionen.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Klima/ Luft eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen der Planung

Die geplante Bebauung und Flächenversiegelung im Planungsgebiet wird sich auf das Schutzgut durch stärkere Aufheizung und geringeren Temperatur- und Feuchteausgleich auswirken.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/ Luft über den Geltungsbereich hinaus werden als gering bewertet.

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Der bereits bebaute Teil des Geltungsbereiches umfasst ein aufgelassenes landwirtschaftliches Anwesen. Weil in den Gebäuden Vorkommen von Gebäudebrütern oder Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden können, erfolgte eine Überprüfung des Habitatpotentials durch Dipl.Biol. Knut Neubeck. Es wird verwiesen auf die Ausführungen in Kap. 6.1.

Der bisher unbebaute Teil umfasst den ehemaligen Garten des Anwesens sowie eine landwirtschaftlich genutzte Wiese.

Die Wiese ist als artenreicher Bestand ausgeprägt und fällt unter den gesetzlichen Schutz des Art. 23 BayNatSchG (arten- und struktureiches Dauergrünland). Sie ist dem FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ zuzuordnen. Nach Biotopwertliste zur BayKompV ist sie als Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu bewerten.

Im Süden befinden sich kleinere Anteile von Verkehrsbegleitgrün innerhalb des Geltungsbereichs. Im Osten ist ein kleiner Anteil von mäßig extensiv genutztem artenarmem Grünland betroffen.

Einstufung der Vegetationseinheiten gemäß Biotopwertliste zur BayKompV und Wertigkeit:

V51	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	3 WP/ qm
P21	Strukturarmer Garten (340 qm)	5 WP/ qm
G212	Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (4.142 qm)	8 WP/ qm
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (101 qm)	6 WP/ qm

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Planung wird eine Überbauung gering- bis hochwertiger Lebensräume nach sich ziehen.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung und die Pflanzung einer Baumreihe entlang des Gögerlweges stellen eine Minimierung des Eingriffs dar.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgrund des überwiegend hochwertigen Bestandes als hoch einzustufen.

Für das gesetzlich geschützte Extensivgrünland gilt ein Zerstörungs- und Beeinträchtigungsverbot.

Eine Ausnahme von den Verboten kann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Erforderlich ist hierfür die Herstellung eines gleichartigen Biotops, d.h. eines Biotops, das in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten oder beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der unbebaute Anteil des Planungsgebiets ist Teil einer größeren Baulücke, die umfassend von Bebauung umgeben ist. Baumbestand ist im Umfeld des ehemaligen Anwesens nur vereinzelt und in jüngerer Ausprägung vorhanden.

Dem Planungsgebiet wird eine geringe Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild zugesprochen.

Auswirkungen der Planung

Die Planung wird zu einer vollständigen Bebauung der Baulücke führen.

Die Einsehbarkeit ist nur aus dem Nahbereich gegeben. Baumpflanzungen insbesondere entlang des Gögerlwegs tragen zur städtebaulichen Gliederung bei.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild werden insgesamt als gering bewertet.



Blick von Südwesten auf das Anwesen



Blick von Nordwesten auf das Anwesen

2.6 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich hat keine Bedeutung für die Naherholung. Vorbelastungen bestehen im Gebiet durch Verkehrslärm ausgehend vom Gögerlweg.

Auswirkungen der Planung

Es sind keine nennenswerten Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Mensch festzustellen.

Aufgrund der Vorbelastungen sind innerhalb des Baugebietes jedoch Vorkehrungen zu treffen, um gesunde Lebensverhältnisse zu gewährleisten. Hierfür werden umfangreiche passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bekannte Boden- oder Baudenkmäler sind weder im Geltungsbereich, noch in seinem Umfeld vorhanden.

Auswirkungen der Planung auf denkmalpflegerische Belange sind voraussichtlich nicht zu berücksichtigen.

2.8 Schutzgut Fläche

Im Bestand beinhaltet der Geltungsbereich mit insgesamt ca. 6.818 qm folgende anteilige Flächennutzungen:

Landwirtschaftliche Baufläche mit Garten	1.513 qm
Landwirtschaftliches Grünland	4.142 qm
Verkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün	1.163 qm

Die Planung wird zu folgenden anteiligen Flächennutzungen führen:

Wohnbauflächen	4.648 qm
Verkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün	2.170 qm

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen werden im Wesentlichen durch Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung) hervorgerufen. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere und Klima (Klein- und Lokalklima) ausgelöst. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht festzustellen.

3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG D. PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung würde im Bereich des ehemaligen Anwesens wahrscheinlich eine neue bauliche Nutzung angestrebt werden, für den bisherigen Außenbereich wäre von der Beibehaltung der bestehenden Nutzung auszugehen, und damit von einem Erhalt der vorhandenen Lebensräume.

4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, tragen zur Minimierung des Eingriffs durch die Planung bei:

- Baumreihe entlang Gögerlweg
- Durchgrünung der Baugrundstücke mit Bäumen
- Dachbegrünung
- Versickerung Niederschlagswasser

4.2 Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen

Ermittlung Ausgleichsbedarf:

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird die flächenbezogene Bewertung des Bestandes im Folgenden mit dem Eingriff überlagert. Bereits bebaute Grundstücke und bestehende Verkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün, bleiben unberücksichtigt.

Indikator für die Eingriffsschwere ist die Grundflächenzahl. Im Fall der geplanten Erweiterung der Verkehrsfläche wird ein Faktor von 1,0 herangezogen, weil die gesamte Fläche versiegelt werden wird. Für die Eingriffe im Bereich der gesetzlich geschützten artenreichen Wiese wird ebenfalls ein Eingriffsfaktor von 1,0 angenommen.

Beschreibung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)*	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G212 Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	4.142	8	1,0	33.136
P21 Strukturarmer Garten	340	5	0,27	459
G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	101	6	1,0	606
Summe				34.201



Abbildung: Überlagerung Bestandsbewertung und Eingriffsfläche (maßstabslos)

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Straßenraumbegrünung
- Begrünung der Baugrundstücke
- Dachbegrünung

Insbesondere für die Baumreihe am Gögerlweg sowie die Dachbegrünung wird jeweils ein Planungsfaktor von 5 % angesetzt. Der Ausgleichsbedarf beläuft sich damit auf 30.781 Wertpunkte.

Externer Ausgleich für Eingriff in gesetzlich geschützte Lebensräume:

Für den Verlust einer gesetzlich geschützten artenreichen Wiese mit einer Fläche von 4.142 qm wird ein in Fläche und Qualität gleichartiger Ausgleich erforderlich, der zugleich als Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung gewertet werden kann. Aufgrund des Timelag wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde ein Flächenaufschlag von 50% gefordert. Der Flächenbedarf liegt damit bei 6.213 qm, gerundet 6.250 qm.

Der Ausgleich wird am Gögerl in Benachbarung bestehender artenreicher Wiesen erbracht.

Die Flurnummer 1927/0 (Teilfläche) grenzt an eine bestehende artenreiche Flachland-Mähwiese und an Ökokontoflächen der Stadt Weilheim an. Der bereits als extensives Grünland bewirtschaftete Flächenanteil kann nicht herangezogen werden. Die bisher als Acker genutzte Fläche umfasst ca. 4.737 qm.

Der restliche Flächenbedarf wird auf Flurnummer 1463/0 entlang der südlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Hier wird ein Flächenanteil von 1.513 qm herangezogen. Südlich angrenzend befindet sich landwirtschaftliches Grünland.

Ausgangszustand: A11 intensiv bewirtschafteter Acker, 2 Wertpunkte/ qm

Zielzustand: G212 mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland, 8 Wertpunkte/ qm

Herstellungsmaßnahmen:

- Zwei Jahre lang Aushagerung durch Ansaat von Getreide mit üblichem Saatreihenabstand ohne Düngung und Pestizideinsatz, keine Zwischenfrucht mit Leguminosen, der Aufwuchs ist kurz vor der Reife zu mähen und abzufahren. Im zweiten Jahr ist Wintergetreide anzubauen.
- Ende Juni des zweiten Jahres: Auf frisch vorbereitetem feinkrümeligen Saatsbett Übertragung von Mähgut aus benachbarten artenreichen Wiesen. Zugleich Ausbringung von Saatgut aus artenreichen Wiesen. Bei Vorkommen von Wurzelunkräutern wie Acker-Kratzdistel oder Stumpfbältriger Ampfer muss vor der Saatsbett-Herstellung tief gepflügt werden. Bei Bedarf ein bis zwei Schröpschnitte.
- Ab Herbst des Jahres mit Ansaat und Mähgutübertragung drei Entwicklungsschnitte mit Entfernung des Mähgutes ohne Düngung. Mahdzeitpunkte: 1. Juni, 20.07. bis 10.08., 20.09. bis 10.10., bei rückläufigem Aufwuchs Umstellung auf zweischürige Mahd mit erstem Schnitt ab 15.06.. Dauer Entwicklungspflege 3 bis 5 Jahre.

Unterhaltsmaßnahmen:

Dauerhaft zweimalige Mahd mit Entfernung des Mähgutes ohne Düngung und Pestizideinsatz, erster Schnitt nach dem 15. Juni.

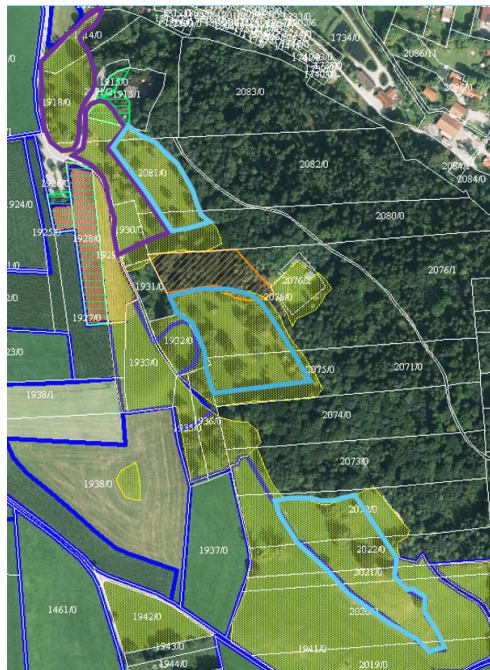
Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Pflegemaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung anzupassen.

Spenderflächen (Abbildungen der UNB Weilheim):



Spenderflächen für Mahdgutübertragung:

Spenderflächen für Samengewinnung (hellblau und lila umrandete Flächen):



Die Aufwertung gem. BayKompV beträgt 37.500 Wertpunkte. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist mit dieser Maßnahme abgegolten.

Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern mittels unbefristeter, beschränkt persönlicher Dienstbarkeit und einer auf 25 Jahre befristeten Reallast.

Vor Satzungsbeschluss ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz einzureichen.

Lageplan Ausgleichsflächen (ohne Maßstab):



5. PRÜFUNG VON PLANUNGSLTERNATIVEN

Aufgrund der Lage umgeben von Bebauung wurden Standortalternativen nicht geprüft. Dem Bebauungsplanverfahren gingen ein längerer Planungsprozess zur Entwicklung der städtebaulichen Struktur voraus.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Zum Verfahren bei der Umweltprüfung wird auf Teil 1 – Einleitung verwiesen.

6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Für die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu untersuchen.

Im Bereich der abzubrechenden ehemaligen Hofstelle sind Gebäude-brütende Vogelarten oder Fledermäuse vorab nicht auszuschließen. Deswegen wurde Herr Dipl.Biol. Knut Neubeck beauftragt, das Quartierspotential zu überprüfen. Auf den diesbezüglichen Bericht in der Anlage wird verwiesen.

An der Ostfassade des Bauernhauses wird von einer temporären oder vorübergehenden Nutzung durch Fledermäuse ausgegangen. Winterquartiere sind nicht nachgewiesen.

Alte Vogelnester wurden nicht vorgefunden. Allerdings ist eine Neubesiedlung des Stadels durch Halbhöhlenbrüter nicht auszuschließen.

Konflikte mit den gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz können durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Abriss der Gebäude in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02.
- Bereitstellung von 4 Fledermausflachkästen vor Baubeginn im nahen Umfeld
- Einbau von 4 Fledermausflachkästen an den Neubauten
- Überprüfung des Stadels auf eine mögliche Neubesiedlung durch Vögel in der Brutperiode vor dem Abriss, ggf. Bereitstellung von 3 Halbhöhlenkästen je vorgefundenem Brutplatz vor Beginn der Baumaßnahmen im nahen Umfeld

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des UVP-Gesetzes.

6.3 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).

Die Planung lässt keine Prognoseunsicherheiten offen, so dass im vorliegenden Fall auf ein Monitoring verzichtet werden kann.

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung ermöglicht die Bebauung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens und einer Wiese innerhalb des Siedlungszusammenhangs mit fünf Wohngebäuden.

Die betroffene Wiese fällt als artenreiche Flachland-Mähwiese unter den gesetzlichen Biotopschutz, eine Ausnahme von den Verboten des Naturschutzgesetzes ist erforderlich, die unter der Bedingung eines gleichartigen Ausgleichs erteilt werden kann.

[Der Ausgleich erfolgt am Gögerl teilweise angrenzend an bestehende artenreiche Wiesen.](#)

Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines HQ 100 des Angerbachs und des Simmetbachs.

Schädliche Auswirkungen auf Dritte durch die geplante Bebauung können ausgeschlossen werden.

Der Verlust an Retentionsraum muss innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf die weiteren Schutzgüter sind gering bis mittel.

Maßnahmen zur Durchgrünung, die Dachbegrünung und die Pflanzung einer Baumreihe entlang des Gögerlweges sollen zur Minderung des Eingriffes und gesunde Lebensverhältnisse beitragen sowie den Folgen des Klimawandels entgegenwirken.