

# **GEMEINDE ERDWEG**



## **BEBAUUNGSPLAN „GROSSBERGHOFEN-SIEDLUNG Nr. 76, SÜDLICH DER WINTERSTRASSE“**

**als qualifizierter Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**mit Teilaufhebung einer Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7  
„Großberghofen Siedlung“ mit 1. und 2. Änderung**

## **UMWELTBERICHT**

Rösel & Tochter  
Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen  
Brunnener Str. 12, 86511 Schmiechen

Schmiechen, den 16.12.25

**Inhaltsverzeichnis**

1 Einleitung .....	2
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	2
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	2
2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	3
3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	3
3.1 Schutzgut Boden .....	3
3.2 Schutzgut Fläche.....	4
3.3 Schutzgut Wasser .....	4
3.3 Schutzgut Klima/ Luft .....	5
3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	6
3.5 Schutzgut Landschaft.....	6
3.6 Schutzgut Mensch.....	7
3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	7
4 Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten .....	8
5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	8
6 Kompensationsmaßnahmen .....	9
6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung .....	9
6.2 Kompensationskonzept .....	10
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	11
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	11

## 1 Einleitung

Der Gemeinderat Erdweg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Großberghofen-Siedlung Nr. 76, südlich der Winterstraße“ (kurz: Großberghofen-Siedlung) in der Fassung vom \_\_. \_\_. 2025 beschlossen.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die durch die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Großberghofen-Siedlung“ in Erdweg, OT Großberghofen, soll Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung ausweisen; hierfür sollen die bestehenden Wohnbaustrukturen im südlichen Ortsbereich um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen von ca. 2,9 ha erweitert werden.

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Ortslage Erdweg, südlich der Winterstraße, nördlich des OT Großberghofen, östlich des Vollerwegs und westlich der ST2047 (hier die Dachauer Straße) auf den Grundstücken beziehungsweise den Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 274 (TF), 276 (TF), 277/1, 279 (TF), 280 (TF), 287/39 (TF), 287/56 und 287/58 (TF), alle Gemeinde Erdweg und Gemarkung Großberghofen. Südlich grenzen direkt, östlich und westlich hinter den das Planungsgebiet eingrenzenden Straßen, landwirtschaftliche Nutzflächen an, nördlich schließt das Areal an die Ortslage von Erdweg an.

Es werden 29.904,90 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet festgelegt (Fläche brutto, incl. Erschließung und Grünflächen). Das Areal weist keine Binnenstrukturen auf, der Großgehölzbestand südwestlich des Bebauungsplanes wird aufgrund der räumlichen Distanz von der Planung nicht beeinträchtigt. Die Grundflächenzahl liegt sowohl in WA 1, als auch in WA2 und 3 bei 0,4.

Die Flächen sind dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen einschlägig.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor; der Regionalplan stuft Erdweg als „ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ (A II 2) und als Kleinzentrum ein und fordert entsprechende Entwicklungsmaßnahmen, wozu auch die Siedlungsentwicklung gerechnet wird.

Für die Gemeinde Erdweg existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan, in dem die überplante Fläche bisher schon als Wohngebiet mit Eingrünung dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan muß also nicht im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan geändert werden.

## **2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal-argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch).

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 2021).

Der Grundwasserstand ist nicht bekannt.

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

### **3.1 Schutzgut Boden**

#### **Beschreibung**

Der Geltungsbereich liegt laut der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern im Westen im Bereich der Hangendserie der Oberen Süßwassermolasse aus Sand (miHS,s) und im Osten im Bereich der Hangendserie der Oberen Süßwassermolasse aus Feinsedimenten (miHS,F).

Im Bereich des Baugebiets herrscht laut der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern die Bodenform „Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lößlehm, Molasse) (48a)“ vor, mit hoher bis mittlerer Durchlässigkeit und mittlerer Sorptionskapazität. Entsprechend ist das Filtervermögen gering. Die Erosionsanfälligkeit ist mittel bis gering.

#### **Auswirkungen**

Ein Eingriff wie der geplante Bau von Gebäuden und erschließender Infrastruktur bewirkt naturgemäß eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, anlagen- bzw. betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Häuser und durch Versiegelung des Bodens.

Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden, der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das auch von entsprechender Gebäudeinfrastruktur.

Die unvermeidlichen Beschädigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen, durch eine entsprechende Grünordnungsplanung mit einem Kompensationskonzept auszugleichen.

Wegen der durch das geringe Filtervermögen bedingten Gefahr des Eintrages wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser ist allgemein und besonders während der Bauphase auf äußerst sorgfältigen Umgang mit entsprechenden Stoffen zu achten.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils durch Modellierung und Überbauung ist als Umweltauswirkung von mittlerer Erheblichkeit anzusehen. Wegen der mäßigen Stoffrückhaltung des Bodens ist das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser als hoch zu bewerten, allerdings verhindert die neue Nutzung den weiteren Eintrag von Agrochemikalien, so daß insgesamt von einer mittleren Beeinträchtigung ausgegangen werden kann.

### **3.2 Schutzgut Fläche**

#### **Beschreibung**

Bundes- und europarechtlich besteht ein Gebot zum möglichst schonenden Umgang mit dem nicht nachwachsenden Gut Fläche. Die Böden eignen sich sowohl für Acker- als auch für Grünlandnutzung; folgerichtig wird die Fläche gegenwärtig bis auf die unmittelbare nördliche Kontaktzone zur bestehenden Siedlung, einen Grünweg, intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### **Auswirkungen**

Ein Eingriff wie die geplanten Baumaßnahmen beendet per definitionem die landwirtschaftliche Nutzung.

#### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

In einem dichtbesiedelten Land wie Bayern konkurrieren um so gut wie jeder Fläche verschiedene, sich meistens gegenseitig ausschließende Nutzungsansprüche. Die Auswahl der dann konkreten Flächennutzung bedarf einer sorgfältigen Abwägung. Diese hat die Gemeinde im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplanes geleistet und sich für eine Wohnnutzung entschieden.

Dabei wird unvermeidbar Fläche versiegelt; dies wird jedoch im vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan auf das für die vorgesehene Nutzung unbedingt notwendige Maß begrenzt. So sind großzügige Gartenbereiche um die Wohnhäuser, Eingrünungen im Süden, Osten und Westen und zwei größeren parkähnlichen Inseln im Wohngebiet geplant

Zusätzlich entfallen die mit einer landwirtschaftlichen Intensivnutzung verbundenen mechanischen und chemischen Belastungen der Fläche. In der Zusammenschau ist von einer mittleren Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

### **3.3 Schutzgut Wasser**

#### **Beschreibung Grundwasser**

Der genaue Grundwasserstand ist hier nicht bekannt, in der Standortauskunft des Umweltatlas Bayern ist aber an diesem Standort laut den Bodenkundlichen Basisdaten eine Grundwassertiefe von > 20 dm vermerkt. Laut der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ des Umweltatlas Bayern ist im Geltungsbereich des hier relevanten Bebauungsplans nicht mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Für flächenscharfe Details zum Grundwasserstand wäre dennoch ein hydrologisches Gutachten notwendig.

#### **Beschreibung Oberflächenwasser**

Die schon vorhandenen Straßen nördlich und südlich des geplanten Wohngebietes sind in der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Umweltatlas

Bayern als potentielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluß dargestellt. Dies weist auf eine potentiell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen infolge von Starkregen hin. Auch aufgrund des zum geplanten Wohngebiet hin abfallenden Reliefs kann es zu erhöhtem Oberflächenabfluß bei stärkeren Regenereignissen kommen. Dies ist in der Bauleitplanung und in der Bauphase zu berücksichtigen.

Das Areal liegt nicht in einem (vorläufig gesicherten oder festgesetzten) Überschwemmungsgebiet oder in einem wassersensiblen Bereich.

### **Beschreibung Gewässer**

Im Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes liegt kein Fließ- oder Stillgewässer. Südöstlich auf der anderen Seite der St 2047 entspringt der Dorfbach, der nach Osten zu einer Weiherkette in rund einem Kilometer Entfernung abfließt, andere Oberflächengewässer befinden sich alle in mindestens derselben Entfernung.

### **Auswirkungen**

Wechselwirkungen mit den Fließ- und Stillgewässern können hier allein schon wegen der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

Reliefbedingt besteht bei Starkregenereignissen von den südlich anschließenden Ackerflächen her die Gefahr wilden Oberflächenabflusses. Hierauf wird empfohlen im Rahmen des weiteren Verfahrensverlaufes zu reagieren, zum Beispiel im Rahmen von den Bauflächen vorgelagerten Böschungs- bzw. Wallstruktur.

Ein potentieller Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Agrochemikalien und Düngemittel wird durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verhindert; dafür besteht die Gefahr des Austritts grundwassergefährdender Substanzen im Zusammenhang mit Maschineneinsatz während des Baus und mit der Nutzung der Gebäude, mit bodenbedingt eher hohem Schadpotential. Die Versiegelung durch die Gebäude und Erschließungsflächen vermindert die Grundwasserneubildung und erhöht den Oberflächenabfluß, was aber bei der geringen GRZ und der überschaubaren Dimensionierung eher geringe Dimensionen erreichen dürfte.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Umweltauswirkungen sind als mittel einzustufen.

## **3.3 Schutzgut Klima/ Luft**

### **Beschreibung**

Die Fläche hat auf Grund ihrer Siedlungsnähe eher eine kleinklimatische Funktion im Bereich siedlungsnaher Kalt- und Frischluftentstehung; reliefbedingt fließt die entstehende Kaltluft auch nach Norden zum Siedlungsbereich hin ab. Die Fläche ist lokalklimatisch von mittlerer bis (größenbedingt) geringer Bedeutung.

### **Auswirkungen**

Durch die Gebäude und Erschließungsflächen werden Kaltluftneubildung und klimatische Ausgleichsfunktion beeinträchtigt. Die großzügige Durchgrünung, Gartennutzung und ein geringer Versiegelungsgrad von Erschließungsflächen mildern diesen Effekt deutlich ab. Der nördlich anschließende Siedlungsbereich ist selbst gut durchgrünt und daher nicht allzusehr von zusätzlicher Frischluftzufuhr abhängig.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

### **3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig als Acker genutzt und weist keine bezüglich Tieren, Pflanzen und biologischer Vielfalt bedeutsamen Strukturen auf. Die südwestlich liegenden Gehölzbestände werden durch die Planung schon aufgrund der räumlichen Distanz nicht beeinträchtigt. Das Areal ist durch die im Norden und Süden angrenzenden Siedlungsbereiche als leicht vorbelastet einzustufen.

Etwa 400- 450 m nördlich des geplanten Wohngebietes und durch die bestehende Siedlung vom Baugebiet getrennt befindet sich die Teilfläche 1 des in der Biotopkartierung Flachland amtlich kartierten Biotops 7633-0062 „Laubwald im Siedlungsgebiet südöstlich von Erdweg“, bestehend aus 100 % mesophilen Laubwäldern. Ebenfalls nördlich des Vorhabengebiets und durch vorhandene Bebauung und Waldbestände getrennt liegt circa 500 m entfernt eine Ausgleichs-/ Ersatzfläche des Ökokatasters mit der ÖFK-LfD-Nr. 168696. In beide Flächen wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm weist darauf hin, daß die Gemeinde Erdweg im „ABSP-Projekt Dachauer Hügelland“ liegt, von den dort aufgeführten „überregional und ausgewählten regional bedeutsamen ABSP-Objekten“ liegt keines in der Nähe oder in der Vorhabenfläche.

Eine Beeinträchtigung europarechtlich durch das Artenschutzrecht geschützter Tier- und Pflanzenarten kann trotz der Lage in einem schon von Bebauung geprägten Umfeld nicht ausgeschlossen werden, daher ist im weiteren Verfahrensverlauf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen. Die Ergebnisse der im weiteren Verfahrensverlauf erstellten saP werden dann in den Umweltbericht ergänzend eingefügt.

#### **Auswirkungen**

Ökologisch geringwertige, aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen gehen verloren, die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen und die zu erwartende gärtnerische Nutzung der Freiflächen um die Wohngebäude dürften dies aber im Vergleich zur bestehenden intensiven Ackernutzung durchaus ausgleichen. Auf die in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierten Biotope und Ökokatasterflächen wird das geplante Baugebiet auf Grund der räumlichen Distanz und wegen der abschirmenden bestehenden Siedlungsflächen keine Auswirkungen haben.

#### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Um eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen tätigen zu können, müssen die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgewartet und in den Umweltbericht eingearbeitet werden.

Die Erheblichkeitsbewertung der Umweltauswirkungen erfolgt daher zum Entwurf hin.

### **3.5 Schutzgut Landschaft**

#### **Beschreibung**

Das zukünftige Baugebiet selbst ist landschaftsästhetisch reizarm, Teil eines strukturalarmen Offenlandbereiches zwischen zwei bestehenden Siedlungsstrukturen,

und schließt im Norden an die bestehende Bebauung an. Der landschaftsästhetische Bezugsraum ist reliefbedingt in sich begrenzt und strukturarm.

Das angrenzende schon vorhandene Wohngebiet fungiert im Norden als Sichtschutz, von Süden her wird die geplante Erweiterung der Siedlung durch das ansteigende Relief verdeckt und im Osten und Westen bieten teilweise eingegrünte Straßen eine Art Sichtschutz.

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als wenig empfindlich einzustufen.

### **Auswirkungen**

Die in den grünordnerischen Festsetzungen vorgesehene Ortsrandeingrünung im Süden und Osten bindet den nach Süden und Osten verlagerten Ortsrand gut in die Landschaft ein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden weitgehend ausgeglichen.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Es sind in der Zusammenschau allenfalls geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft anzunehmen.

## **3.6 Schutzgut Mensch**

### **Beschreibung**

Das Areal weist wegen nicht nennenswerten Blickbeziehungen in die umgebende Kulturlandschaft und fehlendem Strukturreichtum trotz seiner Siedlungsnähe zum jetzigen Zeitpunkt eine eher geringe Erholungseignung für die örtliche Bevölkerung auf.

### **Auswirkungen**

Durch die vorgesehenen parkähnlichen mit Gehölzen begrünter „Inseln“ innerhalb des geplanten Baugebiets wird ein für Freizeitaktivitäten der Anwohner multifunktional nutzbarer Bereich neu geschaffen, die fußläufige Anbindung an die freie Landschaft bleibt erhalten. Das Areal und seine Umgebung bleiben für die Erholung der örtlichen Bevölkerung weiter nutzbar.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Beschreibung**

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt, können aber auch nicht völlig ausgeschlossen werden. Innerhalb eines Umgriffs von 500 Metern befinden sich zwei Bodendenkmale. Circa 350 Meter südöstlich des Plangebietes wurde das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7633-0156 „untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Georg in Großberghofen und ihrer Vorgängerbauten“, 450 Meter nordöstlich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7633-0012 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit“ kartiert. In keines der beiden Denkmale wird eingegriffen.

### **Auswirkungen**

Möglicherweise doch vorhandene denkmalpflegerisch relevante Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Lan-



desamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Negative Umweltauswirkungen sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

### **3.8 Wechselwirkungen**

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

## **4 Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings könnte dann der örtliche Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt werden, was mittelfristig zur Bevölkerungsabwanderung führen und damit dem Entwicklungsziel des Regionalplanes explizit zuwiderlaufen würde. Auch würden die negativen Auswirkungen intensiver Landwirtschaft fortbestehen.

Der vorgesehene Standort erfüllt die folgenden Eignungskriterien:

- gute Anbindung an die bestehenden Versorgungseinrichtungen
- gute Anbindung an die bestehende städtebauliche Struktur
- zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten
- gute Verkehrsanbindung

Da das Areal im Flächennutzungsplan schon als Wohngebiet mit Eingrünung kategorisiert ist, mithin in diesem Zusammenhang schon eine Alternativenprüfung stattgefunden hat, kann auf eine erneute Suche nach Planungsalternativen verzichtet werden.

## **5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

### **Schutzgut Boden**

In der Satzung 7.1 sind bodenschonende Maßnahmen festgesetzt (fachgerechtes Oberbodenmanagement, wasser- und luftdurchlässige Beläge für Zufahrten und Stellplätze.

### **Schutzgut Wasser**

In der Satzung 9.1 sind umfangreiche Maßnahmen zum Niederschlagswassermanagement festgesetzt.

**Schutzgut Klima/ Luft**

Die gute Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes fördert die Frischluftentstehung und ein ausgeglichenes Kleinklima im Baugebiet. Durch die lockere Anordnung der Gebäude und die insgesamt geringe Dimensionierung der Bauflächen entstehen keine von Frischluftzufuhr abgeschnittenen Bereiche. Die beiden parkähnlichen mit Gehölzen bepflanzten Grüninseln tragen ebenfalls zur Frischluftversorgung des Baugebietes bei.

**Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Ein- und Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind durchaus umfangreiche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme wurden im Rahmen einer saP ermittelt, daß zum Schutz von Heckenbrütern alle Rodungsarbeiten sowie der Beginn der Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten, also von Oktober bis Ende Februar, zu terminieren sind. Dies wurde auch in die Satzung übernommen.

**Schutzgut Landschaft**

Die geplanten Eingrünungen im Osten, Süden und Westen tragen zur landschaftlichen Einbindung und Aufwertung bei.

**Schutzgut Mensch**

Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sowie die Schaffung zweier parkähnlicher mit Gehölzen bepflanzter Inseln innerhalb der Siedlung sichern eine Erholungsfunktion des Areals auch für Anwohner der benachbarten Ortslage.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Falls im Zuge der Baumaßnahmen Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler, aufgefunden werden, ist pfleglich mit ihnen umzugehen. Möglicherweise doch vorhandene denkmalpflegerisch relevante Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen.

**6 Kompensationsmaßnahmen****6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Die Gemeinde Erdweg wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der aktuellen Fassung von 2021.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ergibt sich wie folgt:

#### Kompensationsbedarf

#### **Bestand Fl.Nr.n 274 (TF), 276 (TF), 277/1, 279 (TF), 280 (TF), 287/56 und 287/58 (TF)**

Zur Erläuterung: Auf Fl.Nr. 287/39 findet kein Eingriff statt, die bestehende Nutzung als asphaltierte Verkehrsfläche bleibt erhalten. Entsprechend entsteht hier kein Kompensationsbedarf.

BNT	Bedeutung	Wertp./ m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Beeintr.-F.	Plan.-Faktor	Wertpunkte
A11 Intensivacker	gering	2	28.295	0,40	-0,15	19.241
P22 Kleingartenanlage strukturreich	mittel	7	290	0,40	-0,15	690
V332 Grünweg	gering	3	1.330	0,40	-0,15	1.357
Kompensationsbedarf						<b>21.287</b>

Zur Erläuterung: Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht mit 0,4 der GRZ. Die naturnahe Gestaltung der Freiflächen und insbesondere die beiden Parkinseln erlauben einen Planungsfakt. von - 15%.

## **6.2 Kompensationskonzept**

Bedingt durch die komplexen Grundeigentumsverhältnisse wird der Kompensationsumfang in vier getrennten Teilen umgesetzt:

- 8.424 WP werden auf Fl.Nr. 594 (TF) Gemarkung Unterweikertshofen realisiert. Dort wird mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT G211) auf einem feuchten Standort weiter extensiviert. Entwicklungsziel sind BNT G221 (mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese) und BNT K123 (mäßig artenreiche Staudenflur feuchter Standorte).
- 4.920 WP werden aus einem durch die Ökoagentur der BBV Landessiedlung vermittelten Ökokonto ausgebucht. Hierfür wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 284 Gemarkung Kammerberg von intensivem Grünland (BNT G11) zu einem Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutzten Grünland (BNT B432) entwickelt.
- 3.976 WP werden auf Fl.Nr. 653 (TF) Gemarkung Großberghofen realisiert. Dort wird eine Ackerbrache (BNT A2) auf einem feuchten Standort entlang des Waldbachs extensiviert. Entwicklungsziel sind BNT G222 (artenreiche seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese) und BNT K123 (mäßig artenreiche Staudenflur feuchter Standorte), letztere mit Ufermodellierungen.
- 3.967 WP werden von einem Ökokonto der Deutsche Ökopunkte abgebucht. Hierfür wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 823 Gemarkung Unterweilbach von intensive Grünland (BNT G11) und Feldgehölz (BNT B212) zu Waldmantel trocken-warmer Standorte (BNT W11), Feldgehölz (BNT B212) und artenreichen Säumen trockener Standorte (BNT K131) entwickelt.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Bebauungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten, spezielle Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Baugebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde ein intensiv genutzter Mais-Acker im Süden der Ortslage von Erdweg Großberghofen Siedlung gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. U.a. durch eine intensive Ein- und Durchgrünung, die parkähnlichen mit Gehölzen bepflanzten Grüninseln innerhalb des Wohngebiets und die empfohlene wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle faßt die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel (2)
Fläche	mittel (2)
Wasser	mittel (2)
Klima/ Luft	mittel (2) bis gering (1)
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	Erst nach Erstellung der saP bewertbar
Landschaft	gering (1)
Mensch	keine (0)
Kultur- und Sachgüter	keine (0)

Da das Areal im Flächennutzungsplan schon als Wohngebiet mit Eingrünung kategorisiert ist, kann auf die Suche nach Planungsalternativen verzichtet werden.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zum Ausgleich der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen entsteht ein Kompensationsbedarf von 21.287 Wertpunkten. Die Abgeltung dieser Wertpunkte erfolgt durch die Anlage von zwei Kompensationsflächen im Gemeindegebiet von Erdweg und durch zwei Ausbuchungen aus gewerblichen Ökokonten.

Des weiteren wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festgesetzt, daß zum Schutz von Heckenbrütern alle Rodungsarbeiten sowie der Beginn der Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten, also von Oktober bis Ende Februar, zu terminieren sind.

Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Bebauungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.