

Gemeinde Burggen  
Landkreis Weilheim-Schongau



Umweltbericht

zur Bauleitplanung „Unter der Burg“, 6. Änderung

Entwurf  
in der Fassung vom 30.10.2025

<b>Planung städtebaulicher Teil</b>	
<b>abtplan</b> – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

## 1. Einleitung

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

Die Gemeinde möchte es ermöglichen, dass an gegebener Stelle die örtliche Siedlungsstruktur ergänzt wird. Zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird daher an bereits erschlossener Stelle angrenzend an schon vorhandene Wohngebietsbebauung die Ortslage erweitert und die Nutzung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan konkretisiert. Es soll ein Wohngebäude für den dringend benötigten Wohnraum geschaffen werden. Hierzu werden ca. 0,09 ha des 1,4 Hektar großen Geltungsbereiches für Wohnbebauung genutzt. Das Baufeld für diese Parzelle ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht notwendig.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine sonstigen Schutzflächendarstellungen direkt betroffen. Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG betroffen. Gesetzlich geschützte Biotop nach §§ 16 und 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BNatSchG werden nicht beeinträchtigt.

Es gibt aktuell keine Hinweise auf die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entsprechend den §§ 39 und 44ff des BNatSchG.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

### 2.1 Schutzgut Fläche und Boden

Das Planungsgebiet liegt in Nordsüdausrichtung laut den Höhenangaben des Bayernatlas auf einer Höhe von 754 m ü NN und fällt nach Osten hin von Westen her von 755 auf 753 ab.

Geologie: Ws,G: Schmelzwasserschotter, spätwürmzeitlich (Spätglazialterrasse), Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig

Boden: Bodenbewertung der Umgebung: L II 3, Typ 22a: „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“

GEORISK-Rutschfläche: Es befinden sich keine GEORISK-Objekte im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

Nordöstlich auf Höhe der Burg findet sich in der Gefahrenhinweiskarte für die Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche des Umweltatlas ein Gefahrenhinweisbereich für Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche. Dies ist bei der Planung und während des Baus zu beachten.

Flächenübersicht (Bestand) des Geltungsbereichs mit ca. 14.000 m<sup>2</sup>:

Verkehrsfläche	versiegelt	1.285 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Fläche mit vereinzelt Gehölzen	unversiegelt	12.131 m <sup>2</sup>
Grünweg	unversiegelt	48 m <sup>2</sup>

Flächenübersicht (Planung) des Geltungsbereichs mit ca. 14.000 m<sup>2</sup>:

Verkehrsfläche	versiegelt	1.285 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Fläche mit vereinzelt Gehölzen	unversiegelt	9.771 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	versiegelt	909 m <sup>2</sup>

## Umweltbericht zur Bauleitplanung „Unter der Burg“, 6. Änderung

Private Grünfläche	unversiegelt	1.132 m <sup>2</sup>
Grünweg	unversiegelt	48 m <sup>2</sup>

## Vorsorgender Bodenschutz:

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU 2003) werden die Faktoren mit der 5-stufigen Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen beschrieben und bewertet:

Bodenschätzung	L II 3
Grünlandzahl	46-54 (Durchschnitt 50)
Standortpotential - natürliche Vegetation und Lebensräume	3
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	4
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	1
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	3
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge	4
Natürliche Ertragsfähigkeit	3
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	0
Erosionsanfälligkeit	3
Ergebnis der Schutzwürdigkeit	Mittel / allgemein schutzwürdig

Die Auflistung der Bodenfunktionserfüllung zeigt durchschnittliche Werte auf. Die durchschnittliche Grünlandzahl im Landkreis Weilheim-Schongau liegt bei 41, ist hier also mit 50 noch nicht zu sehr vom Durchschnitt entfernt. Insgesamt führt dies zu einem Boden, der mit mittlerer Schutzwürdigkeit einzustufen ist, jedoch weist der Boden im Übrigen keine besondere Funktionserfüllung auf. Es handelt sich um durchschnittlich ertragreiche Böden aus Lehm in einem guten Zustand mit sehr guten Wasserverhältnissen.

Auswirkungen: Es wird eine etwas verstärkte bauliche Nutzung im Bereich von 0,09 Hektar ermöglicht, die übrige landwirtschaftliche Fläche bleibt in dieser Planung unberührt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt, wobei voraussichtlich dennoch Bodenabtrag erforderlich werden wird. Der Aushub und die Befahrung bei deren Anlage der Verkehrswege des vorgeprägten Bereiches verändert die Oberbodenstruktur dort nur unwesentlich. Es werden neue Flächen dauerhaft versiegelt. Für Aufschüttungen soll bevorzugt autochthones Material verwendet werden. Insbesondere im Baugrubenaushub, für die Fundamente des Gebäudes und die Hochwasserschutzmaßnahme auf den privaten Grünflächen wird in den Boden eingegriffen. Die Aufschüttungen zum Hochwasserschutz müssen bodenrechtlich konform vorgenommen werden. Die Nutzung als Wohnbebauung wird die Versiegelung andauern lassen, aber nicht weiter verstärken.

Ergebnis: Aufgrund der geringen Größe der Baumaßnahmen und damit einhergehend geringer Versiegelung und wenig Baumaßnahmen kommt es nur zu Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit bei diesem Schutzgut.

## 2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Es wurde ein Hochwassergutachten vom Büro Mooser erstellt. Die Ergebnisse der „Untersuchung zum Sturzflutrisiko Fl.-Nr. 1348 Gmk. Burggen“ des Büros mooser ingenieure gmbh & co. Kg sind bei Planung und Bau zu berücksichtigen. Aufgrund des Hochwasserschutzes wird empfohlen, auf den Grünflächen auf den Flurnummern 1348/6, 1349/3, 1350, 1350/8, 1351/17 und 1097/17 aus Gründen des Hochwasserschutzes Aufschüttungen des Baugrundes in Form einer Böschung bis auf die Höhe von 754 m ü NN vorzunehmen, um eine Überflutung der schon bestehenden Wohnbebauung bei Starkregenereignissen vorzubeugen. Auf der Grünfläche südöstlich des neu ausgewiesenen Wohngebietes auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1348 und 1097/19 (Norden) sind aus Gründen des Hochwasserschutzes Aufschüttungen des Baugrundes in Form einer Böschung bis auf die Höhe von 753,5 m ü NN vorzunehmen, um eine Überflutung der geplanten Wohnbebauung bei Starkregenereignissen vorzubeugen. Ebenfalls wird empfohlen, die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) aus Gründen des Hochwasserschutzes auf ein Niveau vom 753,5 m ü NN zu setzen.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeiten besteht allgemein eine geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die Versiegelung wird die flächige Versickerung erschwert. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung, Abflussrückhalt und die Vermeidung von Vollversiegelung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Das Gebäude ist gegen das austretende Schichtwasser zu sichern und dies ist Normenkonform und ohne Beeinträchtigung der natürlichen Funktion umzusetzen. Mit Aufnahme

der neuen Nutzungsform sind keine Steigerungen der Belastung des Schutzgutes zu erwarten. Sollte eine Bauwasserhaltung im Plangebiet vorgenommen werden, sind die Hinweise und Festsetzungen der Satzung und Begründung des Bebauungsplans zu beachten.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird bei fachgerechtem Umgang mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit beeinflusst.

### 2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Das Umfeld ist dörflich bzw. landwirtschaftlich geprägt und den dafür typischen Immissionen ausgesetzt. Die Gehölz- und Grünflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Das Gebiet schließt im Norden an die bestehende Bebauung an, im Süden und Osten an eine landwirtschaftliche Fläche und im Westen an die Schongauer Straße. Wegen der vorliegenden Siedlungsstruktur ist bei dem kleinen Bereich, der aus der Kaltluftentstehung herausgenommen wird (0,09 Hektar) nicht von wichtigen Klimaausgleichsfunktionen oder Luftaustauschbahnen für Burggen auszugehen.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Der Gebietsverkehr läuft über die Schongauer Straße ab. Die Ein- und Durchgrünung, sowie der Wohngarten werden mit Schattenwurf und Sauerstoffproduktion die Klimafunktion der verlorengehenden Grünflächen übernehmen. Gärtnerische Pflege und Wohnnutzung als Solche stellen keine weitere Verschlechterung dieses Teilaspekts der Schutzgüter dar.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

### 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Die Region liegt im Naturraum 036 B Burggener Moränengebiet. Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben. Aus dem Arten- und Biotopenschutzprogramm Weilheim-Schongau ist zu entnehmen, dass keine Konflikte mit dem gegenständlichen Planvorhaben bestehen. Zwar gibt es rund um Burggen herum einige schützenswerte Biotope und Arten, wie besondere Magerrasen- oder Moorstandorte, in diese wird durch die Planung aber nicht eingegriffen. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet oder sonstige Schutzflächen.

Die landwirtschaftliche Fläche wird auch als solche genutzt. In die Heckenstrukturen und Feldgehölze wird bis auf einen **kleinen** Randbereich nicht eingegriffen. Flora und Fauna im Bereich der Planung sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht sehr stark ausgeprägt.

Auswirkungen: Es ist nötig, aufgrund von Hochwasserschutzmaßnahmen Gehölze im Süden der landwirtschaftlichen Fläche zu entfernen. **Dies muss außerhalb der Vogelbrutzeiten geschehen.** Nach Fertigstellung der Aufschüttungen sind die privaten Grünflächen entsprechend der Planzeichnung zu begrünen. Durch Bauarbeiten kann es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die gärtnerische Pflege, die grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grünflächen und im Garten des geplanten Gebäudes werden Diversität und Nischenverfügbarkeit gesichert. Die Wohnnutzung im Gebiet führt zu keinen weiteren Beeinträchtigungen.

Ergebnis: Ein eher artenarmer, kleiner Bereich der landwirtschaftlichen Fläche wird umstrukturiert und teils neu versiegelt. Es ist nötig, einzelne Gehölze zu entfernen, diese werden aber auf den privaten Grünflächen ersetzt. Die Erheblichkeit ist insgesamt als mittel einzustufen.

### 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Immissionen)

Beschreibung:

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich bewirtschaftet und daher in keiner relevanten Form zur Naherholung genutzt. Signifikante Immissionen sind vorwiegend aus landwirtschaftlicher und landwirtschaftsnaher Nutzung zu erwarten.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr und daher Schmutz und Staub zu rechnen. Nach dem Abschluss der nur tags stattfindenden Baumaßnahmen im Plangebiet wird sich durch die Wohnnutzung keine Verschlechterung der Immissionssituation ergeben. Das Plangebiet liegt in dörflichem Umfeld, wo die landwirtschaftlichen Emissionen typisch und als unvermeidlich von den Bewohnern zu dulden sind. Die dorftypischen Immissionen sind zu dulden.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

### 2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt in Nordsüdausrichtung laut den Höhenangaben des Bayernatlas auf einer Höhe von 754 m ü NN und fällt nach Osten hin von Westen her von 755 auf 753 ab. Nördlich des Geltungsbereiches werden die Flächen schon als Misch- bzw. Wohngebiet genutzt. Südöstlich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche mit einzelnen Hecken und Feldgehölzen an.

Auswirkung: Während der Bauzeit werden Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen sein. Die Bebauung mit einem Wohngebäude wird den Ortsrand zur freien, landwirtschaftlichen Fläche nicht signifikant verändern. Die auf der Fläche geplante Wohnbebauung wird durch die aufgrund des Hochwasserschutzes notwendigen Aufschüttungsmaßnahmen und die darauf folgende Begrünung der Aufschüttung Sichtschutz erfahren.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

#### 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale. Nördlich des Planungsgebiets liegt circa 100 Meter entfernt das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-8230-0006 „Ringwall des frühen Mittelalters“, ist aber nicht von der Planung betroffen.

Auswirkung: Durch die Entwicklung des Gebietes ist nicht von einer Betroffenheit von Denkmälern auszugehen. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

## 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Durch die Versiegelung im Rahmen des Baus des Allgemeinen Wohngebiete können Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser entstehen. Auch kann eine Veränderung des Bodens und damit des Wasserhaushaltes sich auf die umgebende Flora und damit auch auf die Fauna auswirken. Daher ist ein zu starker Versiegelungsgrad zu vermeiden.

## 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bisher sind die Flächen **als Wohngebiet dargestellt, werden aber landwirtschaftlich bewirtschaftet**. Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, würden die Flächen weiter landwirtschaftlich bewirtschaftet. Durch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit Grünfläche werden diese Flächen ausgehagert und damit der Bodenzustand und damit auch die darauf wachsende Flora aufgewertet und artenreicher.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 4.1 Vermeidung und Verringerung

#### 4.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der Oberboden soll autochthon auf Halden gelagert und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden. Der Wiedereinbau ist anzustreben. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Die Stellflächen werden weitgehend versickerungsfähig ausgebildet und so reduzieren sich die Versiegelung deutlich. Die Grünflächenpflege sorgt hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Niederschlagswasser soll eigenständig bewältigt, oder besser noch, zur Entlastung der Wasserversorgung als Brauchwasser genutzt werden. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser wird gezielt zur Versickerung verbracht.

#### 4.1.2 Schutzgut Wasser

Sollten bei den Baumaßnahmen aufgrund des eher niedrigen Grundwasserflurabstands Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten. Im Vorfeld der Baumaßnahme wird daher empfohlen, geeignete Aufschlüsse zu schaffen, die den genauen Wasserstand bzw. den Wasserandrang zur Gründung zeigen. Es wurde ein Hochwassergutachten des Büros mooser ingenieure Gmbh & Co. KG erstellt.

Die Ergebnisse der „Untersuchung zum Sturzflutrisiko Fl.-Nr. 1348 Gmk. Burggen“ sind bei Planung und Bau zu berücksichtigen:

*„Die Berechnungen zu wild abfließendem Wasser nördlich von Burggen mit Blick auf Fl.- Nr. 1348 zeigen die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers in den vorhandenen Senken der Landschaft.*

*Im Bestand fließt das Niederschlagswasser des Burgbergs auf der Südseite direkt und auf der Westseite über diverse Senken in die Senke 1 der Fl.- Nr. 1348. Die Senken halten das Niederschlagswasser effektiv zurück, sodass die Wassermenge aus dem betrachteten EZG nicht in das südlich gelegene Siedlungsgebiet von Burggen weiterfließt. Das Niederschlagswasser verweilt in den Senken und versickert in den Erdboden.“*

Aufgrund des Hochwasserschutzes wird empfohlen, auf den Grünflächen auf den Flurnummern 1348/6, 1349/3, 1350, 1350/8, 1351/17 und 1097/17 aus Gründen des Hochwasserschutzes Aufschüttungen des Baugrundes in Form einer Böschung bis auf die Höhe von 754 m ü NN vorzunehmen, um eine Überflutung der schon bestehenden Wohnbebauung bei Starkregenereignissen vorzubeugen. Auf der Grünfläche südöstlich des neu ausgewiesenen Wohngebietes auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1348 und 1097/19 (Norden) sind aus Gründen des Hochwasserschutzes Aufschüttungen des Baugrundes in Form einer Böschung bis auf die Höhe von 753,5 m ü NN vorzunehmen, um eine Überflutung der geplanten Wohnbebauung bei Starkregenereignissen vorzubeugen. Ebenfalls wird empfohlen, die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) aus Gründen des Hochwasserschutzes auf ein Niveau vom 753,5 m ü NN zu setzen.

#### 4.1.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Sauerstoffproduktion und der Wasserhaushalt der innergebietlichen Grünstrukturen begünstigen das Klein-klima im Bereich. Luftaustauschbahnen werden nicht mit Bebauungen behindert.

#### 4.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen mit bisher geringer Diversität werden im Rahmen der Grünord-nung der Planung mit Bepflanzungsaufgaben versehen, die neue ökologische Nischen schaffen werden. Insbe-sondere die Gehölzpflanzungen und die gärtnerische Pflege werden einen positiven Beitrag zur Diversität im Be-reich beitragen. Aufgrund einer Hochwasserschutzmaßnahmen müssen im Süden der landwirtschaftlichen Fläche Gehölze entfernt werden, um die Aufschüttung vorzunehmen. **Dies muss außerhalb der Vogelbrutzeiten gesche-hen.** Nach Fertigstellung der Aufschüttungen sind die privaten Grünflächen entsprechend der Planzeichnung zu begrünen.

#### 4.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Besondere Erholungseignung liegt auf Grund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht vor. Die Lage ist ruhig und dörflich geprägt. Besondere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 4.1.6 Schutzgut Landschaft

Die abschirmenden, bestehenden Gehölzstrukturen werden nur auf einer kleinen Fläche entfernt, die übrigen werden erhalten und durch die Eingrünung der Aufschüttungen auf den privaten Grünflächen gestärkt

#### 4.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf die Meldepflicht im Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es liegen einige hundert Meter Abstand zu den nächsten Fundbereichen.

### 4.2 Eingriff, Kompensation und Artenschutz

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, welcher der Nachverdich-tung im Plangebiet dient. Dementsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

*(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)*

Aufgrund der Hochwasserschutzmaßnahmen müssen im Süden der landwirtschaftlichen Fläche Gehölze entfernt werden, um die Aufschüttung vorzunehmen. **Dies muss außerhalb der Vogelbrutzeiten geschehen.** Nach Fertig-stellung der Aufschüttungen sind die privaten Grünflächen entsprechend der Planzeichnung zu begrünen.

### 5. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mit-tel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herange-zogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Ar-ten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

### 6. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Durchführung dieser Bauleitplanung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzei-tig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dies betrifft nicht nur negative, er-heblich zu bewertende Auswirkungen, sondern auch positive Auswirkungen.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Die Gemeinde wird 5 Jahre nach Baufertigstellung des Ge-bäudes eine Überprüfung vornehmen. Bei einer Grundstücksbegehung wird besonderes Augenmerk auf die Ent-wicklung der Hochwasserschutzflächen gelegt.

