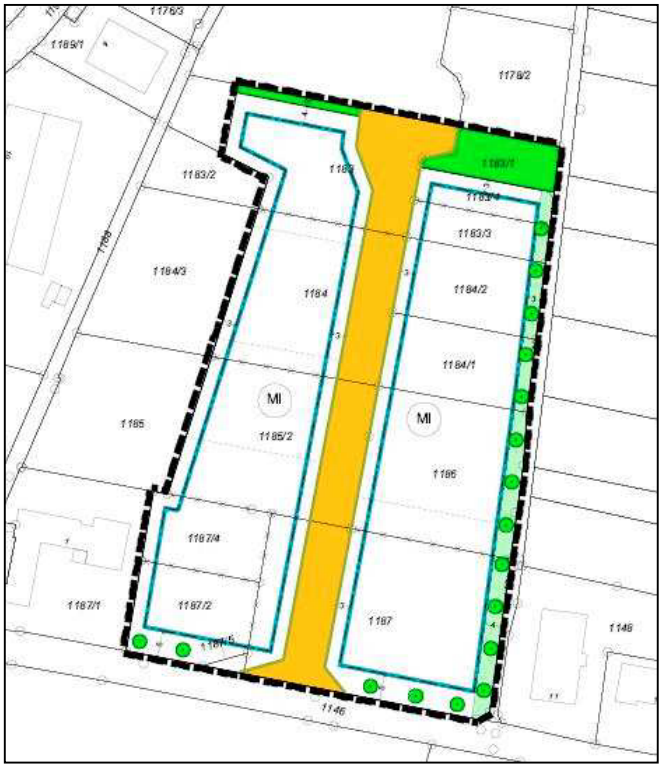
Bebauungsplan Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“, Gemeinde Gaißach

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -





Gemeinde Gaißach
Bahnhofstraße 8
83674 Gaißach

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Fassung vom: 17.11.2026

Inhalt

1. Einleitung 1
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes (Pos. 1a der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) 1
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) 1

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) 2
2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt 2
2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs 4
2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) 5
2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt) 5
2.3.2 Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt) 6
2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt) 6
2.3.4 Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion (anlagebedingt) 6
2.3.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt) 6
2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt) 6
2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt) 6
2.3.8 Erhöhung der Unfallgefahr (bau- und betriebsbedingt) 7
2.3.9 Wechselwirkungen 7
2.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete 7

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 7

4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) 10
5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) 10

6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) 10
6.1 Verfahren und Methodik 10
6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken 10

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB 10

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) 10

9. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) 11

Anhang

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

1. Einleitung

Der Gemeinderat Gaißach hat am 17.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“ beschlossen, um östlich des Gewerbegebietes Moser-Säge und südlich eines geplanten Sondergebietes Einzelhandel die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Mischgebietes zu schaffen. Mit der Ausweisung als Mischgebiet soll dem festgestellten Bedarf an Bauflächen der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen, der Planbereich städtebaulich geordnet und eine Einbindung der Bebauung in das umgebenden Siedlungsgefüge unter Berücksichtigung des im nördlichen Anschluss geplanten Sondergebietes gewährleistet werden. Bei der Ausgestaltung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes wird die Ortsrandsituation durch eine entsprechende Gebietseingrünung gewürdigt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,10 ha.

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Dabei ist auch zu überprüfen, inwieweit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen wird, welches über die bereits vorhandene und mögliche Bebauung hinaus geht.[1]

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

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“ wird mit dem Ziel erstellt, den Bauraumbedarf der ortsansässigen Bewohner im Anschluss an bestehende Bauflächen zu decken und einen adäquaten Übergang zwischen dem geplanten Sondergebiet im Norden, den bestehenden Siedlungsflächen im Westen und Süden sowie der im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flur zu schaffen. Der Bebauungsplan sieht im Mischgebiet zwei Bauräume vor, welche in insgesamt neun Bauparzellen unterteilt werden sollen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die im Süden des Plangebietes bestehende Gemeindestraße Kranzer, von welcher eine Erschließungsstraße zentral in das Gebiet abzweigt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur bauordnungsrechtlichen Gestaltung und zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes würdigen die Lage des Plangebietes im Übergang von bebauten Flächen zur landwirtschaftlichen Flur und stützen die Einbindung der geplanten Gebäude.

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gaißach aus dem Jahr 1979 ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

Im Plangebiet sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung erfasst.

[1] vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Gemäß der Ergebnisse einer Luftbildauswertung und einer Bodenreferenzkartierung (durchgeführt am 20.08.2024), stellt sich das Plangebiet im zentralen Bereich als heterogene, von Stickstoffzeigern geprägte Fettwiese dar. Teils sind neben Wiesen-Bärenklau und Wiesen-Kerbel vor allem Weiß-Klee und/oder Wiesen-Löwenzahn dominant, teils haben sich grasreichere, meist artenarme Bestände mit vermehrt Ausdauerndem Weidelgras oder Wiesen-Goldhafer entwickelt. Abschnittsweise sind etwas artenreichere Bestände mit einem höheren Anteil an Arten der Wirtschaftswiesen wie Großblütigem Wiesenlabkraut, Wiesen-Klee oder Spitzwegerich vorhanden. Stickstoffzeiger sind dort aber auch in diesen Bereichen weiterhin häufig vorhanden, während Magerkeitszeiger fehlen.
Im südlichen Plangebiet ist in enger Verzahnung mit der Fettwiese eine mäßig artenreiche Wiese mit grasig-krautiger bis sehr krautreicher Struktur ausgebildet. Die Grasmatrix wird v. a. von Wiesen-Goldhafer aufgebaut. In der Krautschicht sind Wiesen-Klee, Spitzwegerich, Gewöhnliche Schafgarbe, Scharfer Hahnenfuß, Großblütiges Wiesenlabkraut u. a. prägend. Magerkeitszeiger wie Rot-Schwingel sind nur sehr spärlich eingestreut. Teilweise sind in diesem Bereich Skulpturen aus Metall aufgestellt.
Im südlichen Plangebiet sind an der Grenze des außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnbaugrundstücks eine standortgerechte, mittelalte Linde mit einem dichten Strauchsaum aus viel Flieder und etwas Schwarzem Holunder sowie im Bereich der Fettwiese zwei standortfremde mittelalte Roß-Kastanien, teils mit zurückgeschnittener Krone vorhanden.

✏ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt der Fettwiese eine geringe Bedeutung (3 WP) für Arten und Lebensräume zu. Dagegen weisen die mäßig artenreiche Wiese sowie die mittelalten Bäume eine mittlere Bedeutung (8 WP) für Arten und Lebensräume auf.

Artenschutzrechtliche Aspekte / Natura 2000-Gebiete
Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Zum Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Erweiterung Gewerbegebiet „Moser Säge“ und zum Bebauungsplan Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (r2 Landschaftsarchitektur, Wolfratshausen, 20.05.2026). Derer zufolge sind keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplanes erforderlich.
Das FFH-Gebiet Nr. 8034-371 „Oberes Isartal“ liegt ca. 150 m westlich des Plangebietes und ist durch Bebauung und Verkehrsflächen (B 13) von diesem getrennt, so dass nicht davon auszugehen ist, dass durch das geplante Mischgebiet erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzwecken maßgeblichen Bestandteilen ausgelöst werden.

Boden und Geologie: Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist das Plangebiet fast ausschließlich durch (Para-)Rendzinen und Braunerde-(Para-)Rendzinen aus Carbonatsandkies bis -schluffkies oder Carbonatkies (Schotter) geprägt. Die Böden bildeten sich gemäß digitaler geologischer Karte 1:25.000 auf holozänen älteren Auenablagerungen (Jüngere Postglazialterrasse 1), die aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel zusammengesetzt sind, aus. Im Zuge der schon Jahrzehnte andauernden menschlichen Nutzung

wurden die Böden im Plangebiet anthropogen überprägt.

✏ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt anthropogen überprägten Böden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden zu.

Wasser: Im Plangebiet sind keine Fließgewässer zu verzeichnen. Die Grundwasserstände liegen bei ca. 2,10 bis 2,30 m unter Flur (GHB Consult GmbH, Starnberg, 12.10.2018). Das Plangebiet liegt außerhalb der vom Landesamt für Umwelt erhobenen wassersensiblen Bereiche, so dass von keiner Gefahr durch Überschwemmungen oder hoch anstehendes Grundwasser auszugehen ist.

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

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

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

Landschaftsbild/Erholungseignung: Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftliche Nutzung, die angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen sowie die im Osten außerhalb des Plangebietes zu verzeichnende Geländekante geprägt. Als strukturgebende Elemente in der landwirtschaftlichen Flur treten drei Einzelbäume positiv in Erscheinung. In Bezug auf die Erholungseignung ist dem Plangebiet keine Bedeutung beizumessen.

✏ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt den gehölzbestandenen Flächen und Einzelbäumen eine mittlere Bedeutung, den außerhalb des Plangebietes stehenden, besonders großkronigen Bäumen eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild zur. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild beizumessen.

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

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

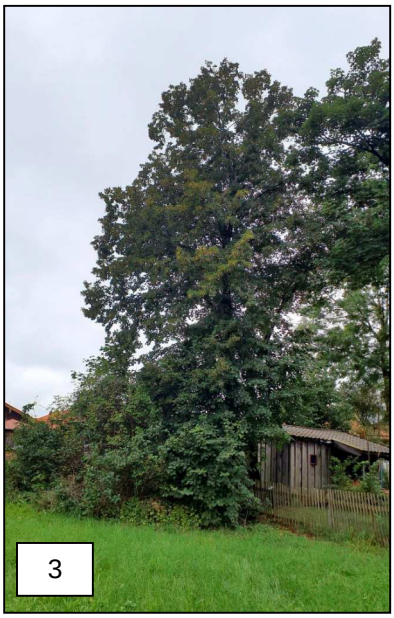
Kultur- und Sachgüter: Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- (z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt.

Mensch: Dem Plangebiet kommt aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche zu. Die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes ist bereits vorgezeichnet.

Fotodokumentation











Blick auf das weitgehend von einer Fettwiese (Foto 1) geprägte Plangebiet. Im Süden ist eine mäßig artenreiche Wiese (Foto 2) ausgebildet. Mittelalte Linde im Bereich des außerhalb liegenden Wohnbaugrundstücks mit vorgelagerten Saum aus Flieder und Holunder (Foto 3). Mittelalte Roß-Kastanien, teils mit Kronenrückschnitt im südlichen Plangebiet (Fotos 4 und 5).

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichumfangs ist eine Ermittlung der Eingriffsschwere erforderlich. Gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021) wird die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet, wozu die Grundflächenzahl (GRZ) dient. Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Gleiches gilt für die Flächen, welche gemäß § 34 BauGB bereits bebaubar wären

Das im Bebauungsplan Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“ festgesetzte Bebauungskonzept entspricht einer Eingriffsschwere von 0,3.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	**2.3.1**	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	❍	●	❍
Fläche/ Boden	**2.3.2**	Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung	❍	●	❍
Wasser	**2.3.3**	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	❍	●	❍
Klima/Luft	**2.3.4**	Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion	❍	●	❍
Landschaftsbild/ Erholung	**2.3.5**	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes	❍	●	❍
Kultur- und Sachgüter	**2.3.6**	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	-	-	-
Mensch	**2.3.7**	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	❍	●
	2.3.8	Erhöhung der Unfallgefahr	●	❍	●
Wechselwirkungen	**2.3.9**	keine Wechselwirkungen	-	-	-
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	**2.3.10**	keine Kumulierung	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

● = Geringe Auswirkungen ❍ = keine Auswirkungen

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen ca. 9.930 m² Fettwiesen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensräume verloren. Zugleich werden ca. 630 m² mäßig artenreiche Wiesenbereiche in Anspruch genommen. Zudem müssen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zwei Roß-Kastanien, jeweils mittleren Alters sowie Sträucher, die einem außerhalb des Plangebietes stehenden Einzelbaums, vorgelagert sind, beseitigt werden. In Verbindung mit Vorgaben zur Neupflanzung von Gehölzen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wird zugleich neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen, so dass in der Gesamtschau die Planung zu geringen Auswirkungen für Flora und Fauna führt.

2.3.2 Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Durch den Bebauungsplan werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand zusätzliche Versiegelungen durch Gebäude ermöglicht, weitere Bodenveränderungen ergeben sich durch die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen, wobei die Stellplätze und Garagenzufahrten mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten sind. Erfolgt im Bereich der versiegelbaren Flächen ein vollständiger Bodenverlust einschließlich der damit verbundenen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion), so werden die Bodenfunktionen im Bereich der mit versickerungsfähigen Belägen auszugestaltenden Garagenzufahrten und Stellplätze beeinträchtigt.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Die Grundwasserneubildung wird durch die ermöglichte Mehrversiegelung geringfügig beeinträchtigt. Durch die Vorgabe, dass Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate gering gehalten.

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

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

2.3.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Durch die geplante Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild verändert. Die im Bebauungsplan verankerten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung und zur Grünordnung tragen zur Anbindung der Bebauung an die Bestandsbebauung und zur Einbindung in das Ortsbild bei, zugleich werden die geplanten Siedlungsflächen im Übergang zur offenen Landschaft eingegrünt. Die Maßnahmen tragen dazu bei, die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gering zu halten.

2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

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

Mit der Errichtung der Gebäude werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Aufgrund der Neubauten wird es zu einer gewissen Verkehrsmehrung kommen, die eine geringe Steigerung der Schallimmissionen bedingt. Zur Untersuchung des Belanges Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening, 85238 Petershausen, die schalltechnische Untersuchung 25-016-01 vom 16.03.2026 erstellt. Es war zu untersuchen, welchen (planerischen) Gesamt-Geräuschbelastungen aus benachbarten Gewerbegebieten bzw. Gewerbebetrieben das Mischgebiet ausgesetzt sein wird. Nachstehende sind die Ergebnisse als Auszug der schalltechnischen Untersuchung zusammenfassend dargestellt. Schallschutzbezogene Festsetzungen wurden nicht erforderlich.

Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung (BL-Consult Piening GmbH, Petershausen vom 16.03.2026, Bericht-Nr.: 25-016-01):

„An den nördlichen und westlichen Baugrenzen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005) für Mischgebiete im „Normalfall“ eingehalten. Dabei wurden die Festsetzungen des B-Plans 18 (als LEK) angesetzt; in gleicher Höhe auch für das Gaißacher Gesundheitshaus (jeweils LEK = 55 dB tagsüber), und in Höhe von LEK = 60 dB tagsüber für die Schreinerei Franz Os-

wald und für das in Planung befindliche „Sondergebiet Lebensmittelmarkt und Ärztehaus".

Zusätzlich wurde eine „Worst Case"-Berechnung vorgenommen. Dabei wurden die Flächen mit LEK = 55 dB auf 60 dB angehoben, und für das „Sondergebiet Lebensmittelmarkt und Ärztehaus" wurde LEK = 63 dB angesetzt. In diesem Fall wird an einem Immissionsort der Immissionsrichtwert um 0,4 dB überschritten (gerundet: eingehalten). Also wäre das Mischgebiet selbst in diesem „Worst Case" noch keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt.

Umgekehrt wird der im Mischgebiet entstehende Schutzbedarf nicht zu einer Beeinträchtigung bestehender und noch geplanter gewerblicher Nutzungen führen.

Im Mischgebiet sind Wohnungen, Büros und sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume gegen Außenlärm zu schützen. Die erforderlichen (resultierenden) bewerteten Gesamt-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ betragen:

- Wohnräume: erf. $R'_{w,ges}$ = 33 dB; Büroräume erf. $R'_{w,ges}$ = 28 dB.

Diese Anforderungswerte können von allen üblichen Bauweisen eingehalten werden; deshalb können diesbezügliche Festsetzungen entfallen. Auch sind keine mechanischen Belüftungen von Räumen mit Nachtnutzung erforderlich, weil unter 45 dB(A) liegende Außen-Beurteilungspegel zu erwarten sind.“

2.3.8 Erhöhung der Unfallgefahr (bau- und betriebsbedingt)

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

2.3.9 Wechselwirkungen

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

2.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.

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

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

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

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

- Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

Schutzgut Wasser

- Für die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässige Beläge, wie z. B.

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder versickerungsfähige Pflastersteine zu verwenden.
Schutzgut Boden • s. Maßnahmen, die unter dem Schutzgut Wasser genannt sind.
Schutzgut Klima / Luft • keine Maßnahmen, die speziell dem Schutzgut Klima zugute kommen
Schutzgut Landschaftsbild • Einbindung des Plangebietes in die umgebende Bebauung und Landschaft durch Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung und zur Grünordnung
Grünordnerische Maßnahmen • Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend berücksichtigt. Neben den tabellarisch aufgeführten Maßnahmen ist als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die Anbindung der Bebauung an eine bestehende Bebauung sowie die Konzentration der Gebäude auf Flächen mit weitgehend geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu sehen. Durch diese Standortwahl wird dem Anspruch von Landes-, Regional- und kommunaler Bauleitplanung, einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, Rechnung getragen.

Gemäß der in nachstehender Tabelle im Detail dargelegten Berechnung ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“, Gemeinde Gaißach ein Ausgleichsbedarf von gesamt 9.929 Wertpunkten (WP).

Ermittlung des Ausgleichsbedarf

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	**Fläche (m²)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ/ Eingriffsfaktor**	**Ausgleichsbedarf (WP)**
Fettwiese	9.928	3	0,30	8.935
Mäßig artenreiche Wiese	597	8	0,30	1.433
Standortfremde, mittelalte Bäume	4	8	0,30	10
Standortgerechte mittelalte Bäume mit Strauchsaum	31	8	0,30	74
Summe	**10.560 m²**			**10.452 WP**

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im Bebauungsplan
Summe		**5 %**

Summe Ausgleichsbedarf	**9.929 WP**

Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept:

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer 1.659 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 1166, Gemarkung Gaißach realisiert.
Im einzelnen werden folgende Ziele und Maßnahmen im Ausgleichsplan verankert.

Bestand:
G11 - Intensivgrünland - 3 WP

Entwicklungsziel:
G212-GU651L - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland,
LRT 651L - Artenreiche Flachland-Mähwiese - 9 WP (LRT)

Maßnahmen:
Grünlandextensivierung: Aushagerung über 5 Jahre durch 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr, ab dem 6. Jahr Pflege durch 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr (alternativ extensive Beweidung)

Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Ausgleichsumfang Schutzgut Arten und Lebensräume									
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			**Prognosezustand nach der BNT-Liste**			**Ausgleichsmaßnahme**			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Teilfläche Fl.Nr. 1166, Gemarkung Gaißach									
G 11	Intensivgrünland	3	G212-GU651L	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, LRT 651L - Artenreiche Flachland-Mähwiese	9	1.659	6		9.954WP
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									**9.954 WP**

Durch Festsetzung einer 1.659 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 1166, Gemarkung Gaißach als dem Bebauungsplan Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“ zugeordnete, naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, auf welcher eine artenreiche Flachland-Mähwiese entwickelt wird, kann den naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernissen vollumfänglich Rechnung getragen werden. Die Maßnahmen kommen dem Schutzgut Arten und Lebensräume zugute und decken zugleich den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie des Landschaftsbildes ab.

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

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Im vorliegenden Fall lässt die Zielsetzung der Planung, Mischbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, welche zum einen effizient nutzbar und zum anderen gut in die umgebende Bebauung und Landschaft eingebunden sind, keine grundsätzlichen Alternativen zu der vorliegenden zu.

5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin gemäß der derzeit vorherrschenden Nutzungen beansprucht. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential kommt den von der Bebauung betroffenen Flächen nicht zu.

6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

6.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB, 15.12.2021) zur Anwendung.
Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes zu schließen wären.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Der Gemeinderat Gaißach hat am 17.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“ beschlossen, um östlich des Gewerbegebietes Moser-Säge und südlich eines geplanten Sondergebietes Einzelhandel die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Mischgebietes zu schaffen. Mit der Ausweisung als Mischgebiet soll dem festgestellten Bedarf an Bauflächen der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen, der Planbereich städtebaulich geordnet und eine Einbindung der Bebauung in das umgebenden Siedlungsgefüge unter Berücksichtigung des im nördlichen Anschluss geplanten Sondergebietes gewährleistet werden. Bei der Ausgestaltung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes wird die Ortsrandsituation durch eine entsprechende Gebietseingrünung gewürdigt

Zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in

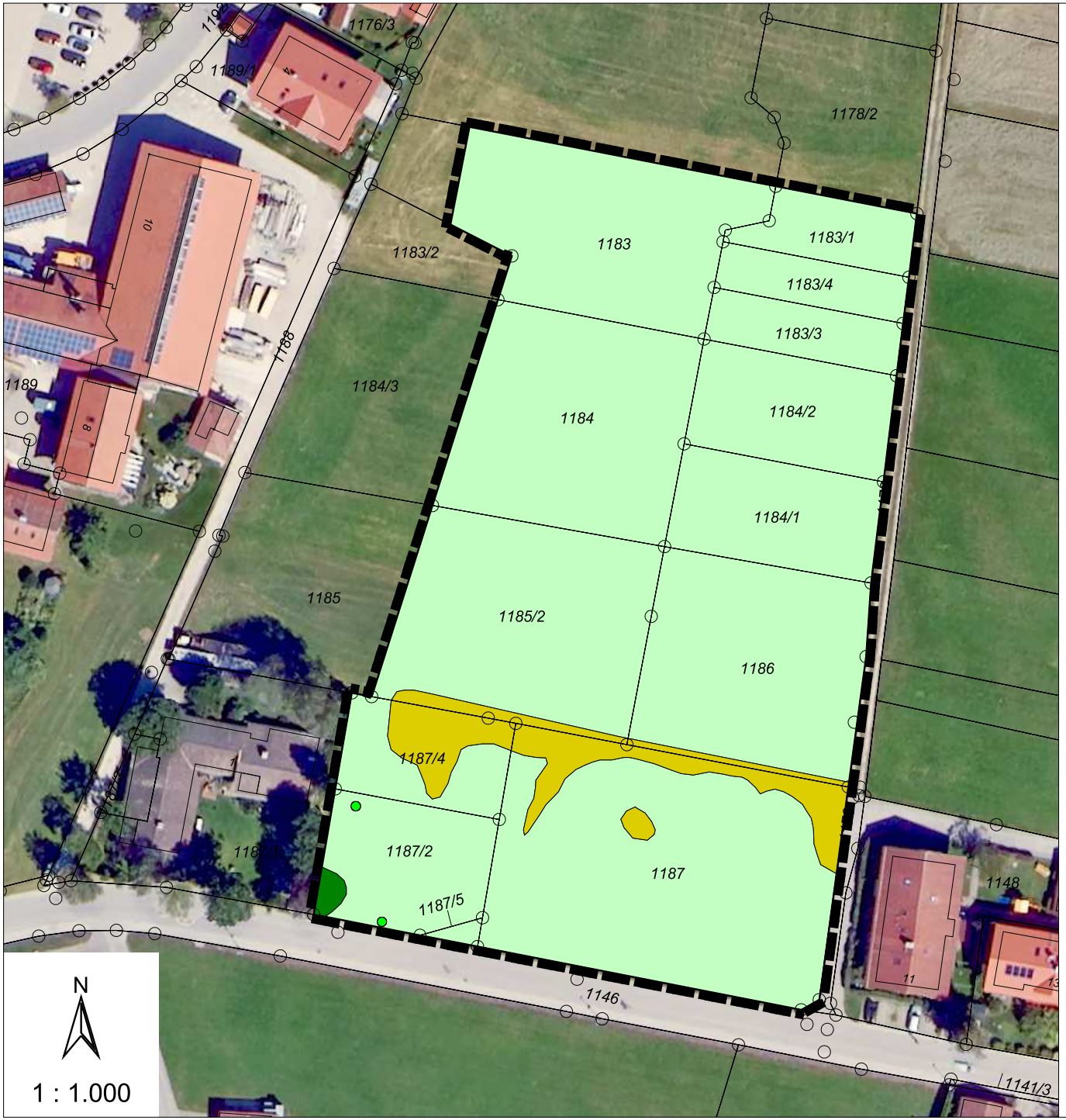
der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Flächenverlust durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung aufgrund der geplanten Mischbebauung zu werten. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf Flächen geringer Bedeutung (Fettwiese) sowie auf artenreiche Wiesenbereiche aus, denen eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft beizumessen ist. Zudem müssen zur Umsetzung des Plankonzeptes zwei Einzelbäume mittleren Alters und Sträucher, die einem außerhalb des Plangebietes stehenden Einzelbaums vorgelagert sind, beseitigt werden. Zugleich wurden im Rahmen der Grünordnung und Baugestaltung Maßnahmen ergriffen, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt gering zu halten. Der sich aus der Planung ergebende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (StMB, 15.12.2021) mit 9.929 Wertpunkten ermittelt. Ihm wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Zuordnung einer 1.659 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 1166, Gemarkung Gaißach Rechnung getragen. Intensivgrünland wird zu einer artenreichen Flachland-Mähwiese entwickelt. Mit der Maßnahme kann dem naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernis vollumfänglich Rechnung getragen werden.

9. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (http://www.umweltatlas.bayern.de)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (http://fisnat.bayern.de/finweb/)
- Gemeinde Gaißach: Flächennutzungsplan der Gemeinde Gaißach
- GHB Consult GmbH (12.10.2018): Ingenieurgeologisches Gutachten zum Bauvorhaben „Erweiterung Gewerbegebiet Moser Säge 83674 Gaißach“, Projekt-Nr.: 180802
- r2 Landschaftsarchitektur (20.05.2026): Gemeinde Gaißach: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Erweiterung Gewerbegebiet „Moser Säge“ und Bebauungsplan Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“



Umweltprüfung

1. Bestand

- Fettwiese - 3 WP
- Mäßig artenreiche Wiese - 8 WP
- Standortfremde Bäume mittleren Alters - 8 WP
- Standortgerechter Baum mittleren Alters - 8 WP

2. Sonstiges

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 "Kranzer Nord - MI", Gemeinde Gaißach

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 33 "Mischgebiet Kranzer Nord", Gemeinde Gaißach

Karte 1: Bestand, Bewertung

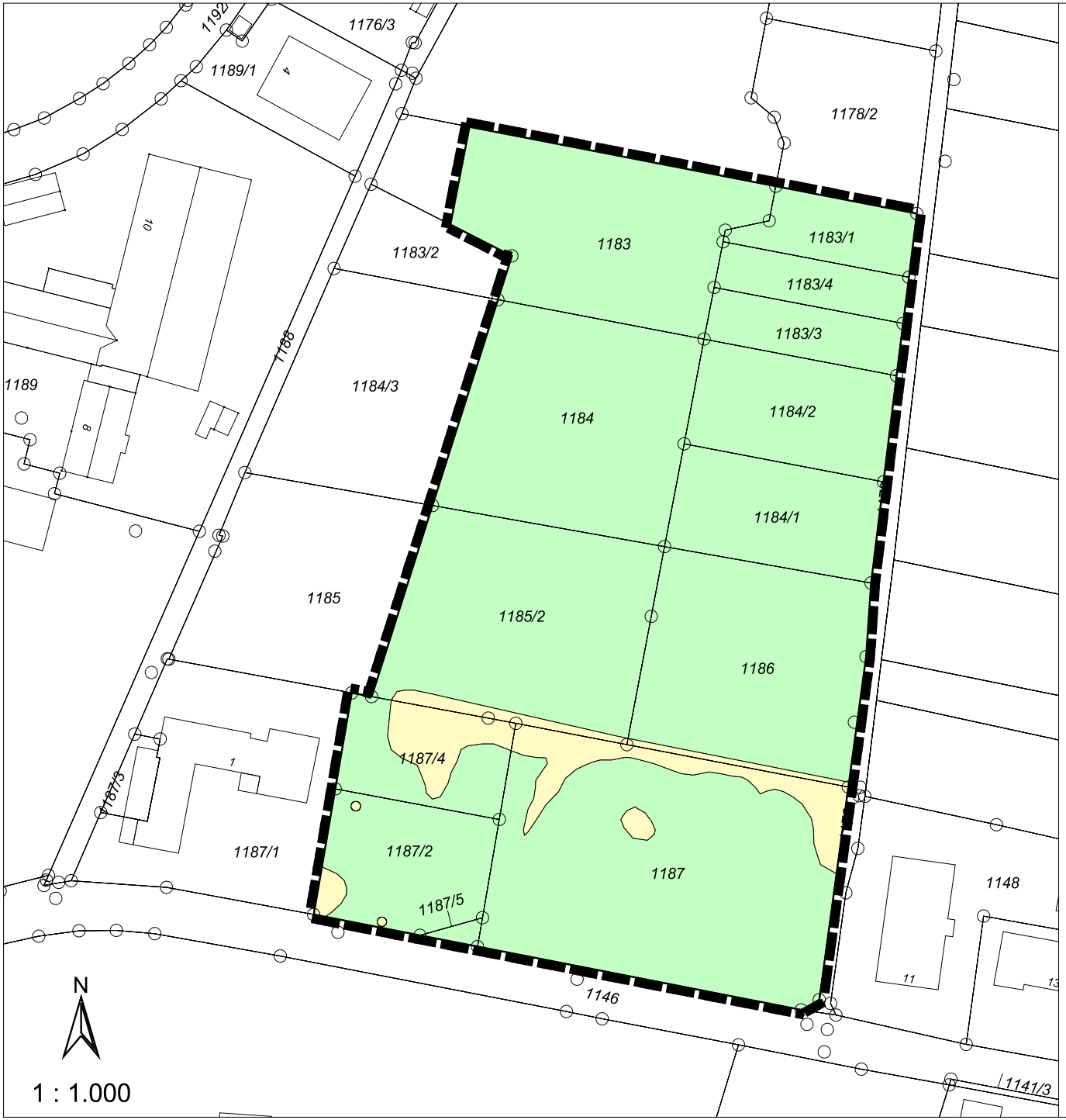
Gemeinde Gaißach
Bahnhofstraße 8
83674 Gaißach

Tel.: 08041/804710
Fax 08041/804709
E-Mail: bau@gaissach.de
Internet: www.gaissach.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

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

Stand: 17.11.2026



Umweltprüfung

1. Bewertung

BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung - 3 WP

BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung - 8 WP

BNT: Biotop- und Nutzungstypengruppen

2. Sonstiges

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 "Kranzer Nord - MI", Gemeinde Gaißach

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 33 "Mischgebiet Kranzer Nord", Gemeinde Gaißach

Karte 2: Bewertung

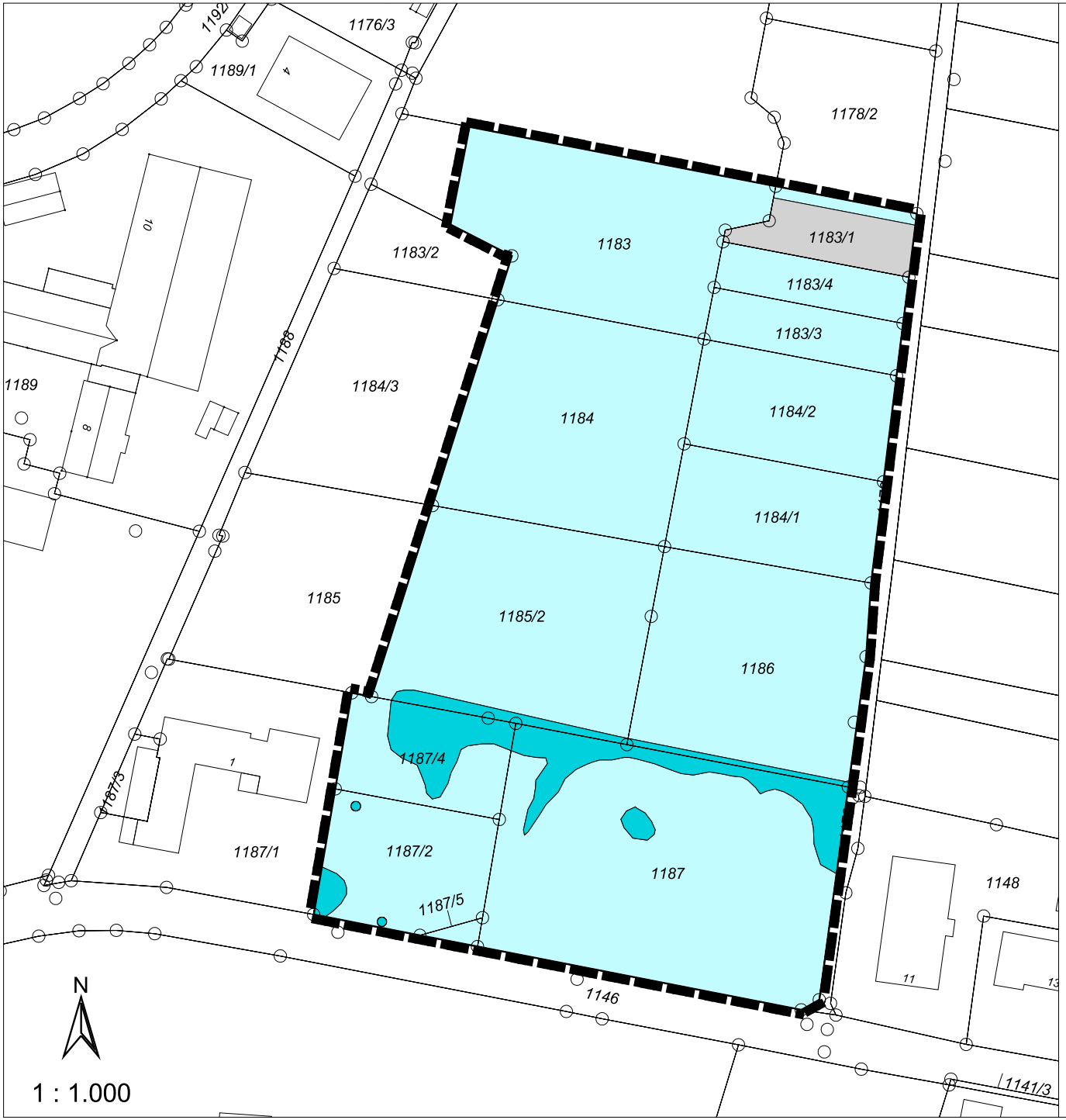
Gemeinde Gaißach
Bahnhofstraße 8
83674 Gaißach

Tel.: 08041/804710
Fax 08041/804709
E-Mail: bau@gaissach.de
Internet: www.gaissach.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

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

Stand: 17.11.2026



Umweltprüfung

1. Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf

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

Ausgleichsbedarf für Eingriffe auf BNT
mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung
9.928 m² x 3 WP x 0,30 = 8.935 WP

Ausgleichsbedarf für Eingriffe auf BNT
mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung
632 m² x 8 WP x 0,30 = 1.517 WP

Eingriffsneutrale Flächen

Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf gesamt
mit Berücksichtigung eines Planungsfaktors (-5%):
10.452 WP - 523 WP = 9.929 WP

2. Sonstiges

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nr. 33 "Kranzer Nord - MI", Gemeinde Gaißach

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 33 "Mischgebiet Kranzer Nord",
Gemeinde Gaißach

Karte 3: Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf

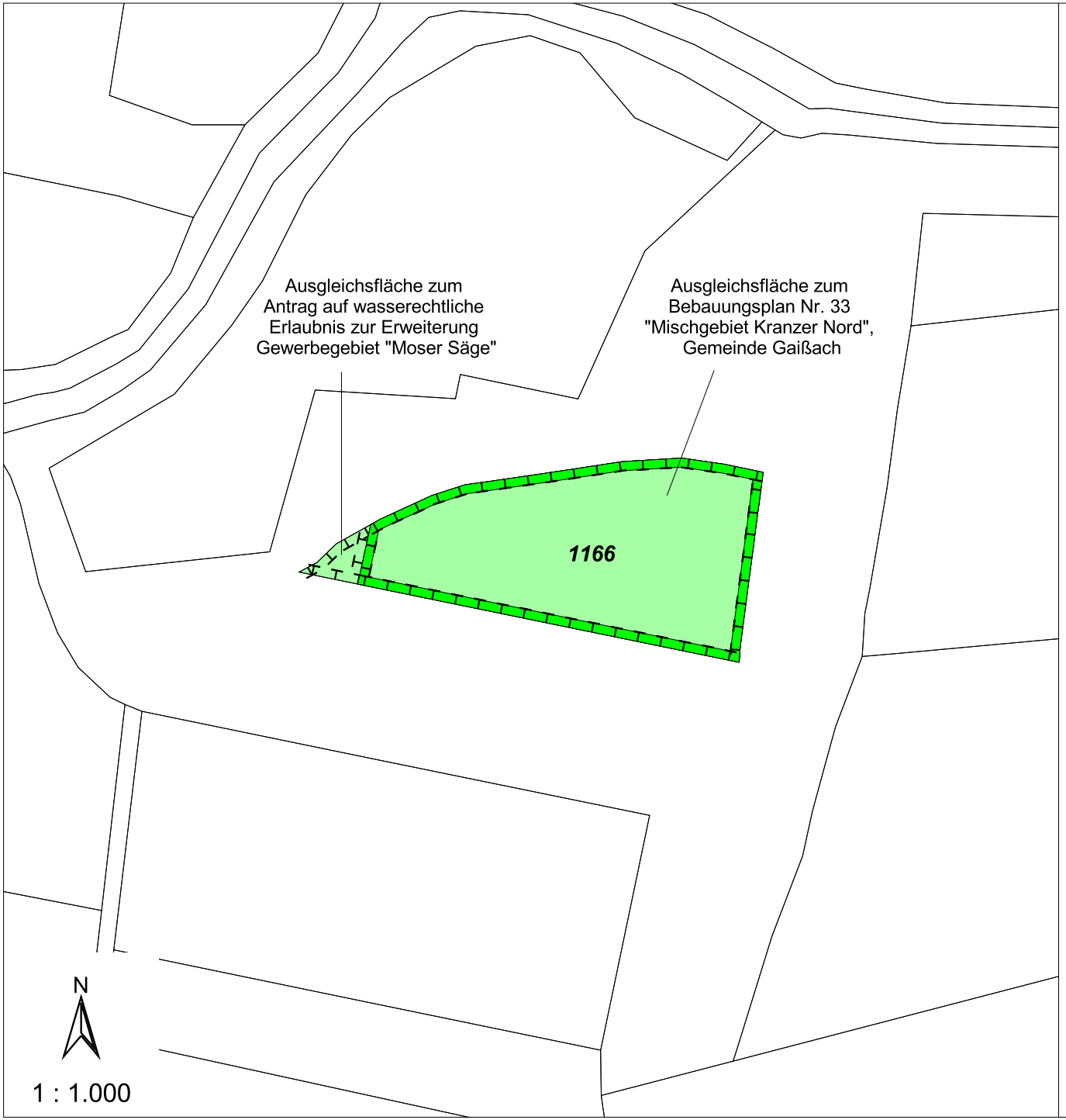
Gemeinde Gaißach
Bahnhofstraße 8
83674 Gaißach

Tel.: 08041/804710
Fax 08041/804709
E-Mail: bau@gaissach.de
Internet: www.gaissach.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

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

Stand: 17.11.2026



Umweltprüfung

Ausgleichsplan

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

Fl.Nr. 1166 (TF), Gemarkung Gaißach
Flächengröße (TF): 1.659 m² (entspricht 9.954 WP)

Bestand:
G11 - Intensivgrünland - 3 WP

Entwicklungsziel:
G212-GU651L - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, LRT 651L - Artenreiche Flachland-Mähwiese - 9 WP (LRT)

Maßnahmen:
Grünlandextensivierung: Aushagerung über 5 Jahre durch 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr, ab dem 6. Jahr Pflege durch 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr (alternativ extensive Beweidung)

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 33 "Mischgebiet Kranzer Nord", Gemeinde Gaißach

Karte 4: Ausgleichsplan

Gemeinde Gaißach
Bahnhofstraße 8
83674 Gaißach

Tel.: 08041/804710
Fax 08041/804709
E-Mail: bau@gaissach.de
Internet: www.gaissach.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

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

Stand: 10.11.2026