Gemeinde Oberammergau

Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Bebauungsplan Nr. 32 „Am Erlbachweg“

Umweltbericht

Stand: Juli 2025

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

Inhaltsverzeichnis

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; Umweltauswirkungen der Planung

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

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

4.2 Anwendung der Eingriffsregelung

5. Prüfung von Planungsalternativen

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

6.3 Monitoring

6.4 Zusammenfassung

Anlage: Bericht Vegetationskartierung Büro Arve mit Bestandsplan Erlbachweg

1. EINLEITUNG

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

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 1,21 ha liegt am westlichen Ortsrand von Oberammergau zwischen dem Gewerbe- und Mischgebiet Erlbach/ Weinberg und dem Wohngebiet Herrenpoint. Es grenzt an das als FFH-Gebiet geschützte Pulvermoos an. Südöstlich setzt sich die bewaldete Freifläche fort, dort ist die Entwicklung von Seniorenwohnen geplant.
Der Geltungsbereich unterliegt keiner Nutzung. Er ist überwiegend von jungen Waldstadien bewachsen und weist Feuchtbiotope auf. Teile sind in der Biotopkartierung enthalten. Im Nordwesten sind wertvolle, gesetzlich geschützte Feuchtwiesen vorhanden.
Das im Flächennutzungsplan bereits lange als Baufläche dargestellte Gebiet soll zu einem Mischgebiet für nicht störende gewerbliche Nutzungen und Wohnen entwickelt werden.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Im Regionalplan Oberland (Region 17) ist das Bearbeitungsgebiet als Teil der Siedlungsfläche dargestellt. Westlich grenzt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an.

Abbildung: Auszug aus der Karte Landschaft und Erholung:

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan enthalten einige Aussagen zum Fachbereich Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft, die für den Bebauungsplan relevant sind:

- Erhalt und Entwicklung ökologisch bedeutsamer Naturräume, insbesondere Trockenbiotope, Moore und Feuchtflächen, Gewässer- und Uferbereiche, landschaftsprägende Gehölzstrukturen; Schaffung und Entwicklung Biotopverbund.
- Vermeidung von Versiegelung, bodenschonende Bewirtschaftung empfindlicher Böden.
- Erhalt des Landschaftsbildes aufgrund der überregionalen Bedeutung als Erholungsraum.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Ammergauer Alpen.
Das amtlich kartierte Biotop A8332-0123-002 erstreckt sich teilweise in den Geltungsbereich hinein. Teile im nordwestlichen Bereich unterliegen dem gesetzlichen Schutz gem. § 30 BNatSchG/ 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 Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Informationen verwendet:

- Umweltatlas Bayern,
- Bayernatlas,
- Ergebnisse einer örtlichen Kartierung,
- Vegetationskartierung und Abgrenzung der Lebensraumtypen gem. BayKompV: Büro Arve, Landsberg,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Dipl.Biol. Ingo Weiß, Benediktbeuern,
- Ingenieurgeologisches Gutachten: Büro IfMU, Wolfratshausen

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.

2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Luftbild mit Geltungsbereich

Im Folgenden wird der Bestand nach den verschiedenen Schutzgütern beschrieben und bewertet.

2.1 Schutzgut Boden

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Bereich von Mur-, Verschwemmungs-, oder Bachablagerungen, im östlichen Bereich sind holozäne Auenablagerungen vorhanden.
Die standortkundliche Bodenkarte gibt vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum an.
Die Baugrunduntersuchung beschreibt den Bodenaufbau folgendermaßen: „Unterhalb eines Oberbodens geht dieser in einen hauptsächlich nicht zersetzten Torf über. Diesem unterliegt ein bindiger, wassersperrender Boden (Schluff mit Feinsand). Ab etwa zwischen 4 und 5 m unter GOK nimmt der Kiesanteil immer weiter zu, bis dieser Boden als stark schluffiger Kies angesprochen wird. In diesem Horizont befindet sich der Schichtwasserhorizont."
In den Schürfen nördlich des Wohngebietes Herrenpoint wurden Auffüllungen aus kiesigen und schluffigen Bodenarten mit schwankenden Mengen Ziegel und anderen mineralischen Fremdstoffen bis in etwa 1,5 m Tiefe aufgeschlossen.
Die Bedeutung des Bodens als Lebensraum für besondere Biotope ist hoch, die Ertragsfunktion gering.
Die Böden sind durch die randlichen Einflüsse und Nutzungseinflüsse anthropogen überprägt.
Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Bestand von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine maximal zulässige Überbauung der Grundstücke bis zu einer GRZ von 0,5. Diese darf für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Damit ist ein hohes Maß an Versiegelung zu erwarten. Die Gründung von Bauwerken ist relativ aufwändig. Es wird entweder ein Bodenaustausch von Torf erforderlich, oder der Einsatz von Pfahlgründungen.
Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind hoch.

2.2 Schutzgut Wasser

Wie der ganze Talraum der Ammer liegt auch der Geltungsbereich in einem wassersensiblen Gebiet. Teilbereiche entlang des Erlbachweges befinden sich innerhalb der Gefahrenflächen eines HQ extrem mit Wasserhöhen bis zu einem Meter über GOK.
Im Osten des moorigen Geltungsbereiches befindet sich eine sickerquellige Feuchtfläche.
Gemäß Baugrunduntersuchung kann Schichtwasser bis kurz unter der Geländeoberkante angetroffen werden und bei intensiven Niederschlägen oder Schneeschmelzen ist mit stauendem Oberflächenwasser zu rechnen.
Das Grundwasser wurde etwa zwischen 5 und 6 m unter der Geländeoberkante angetroffen.
Moore haben eine hohe Bedeutung als Retentionsflächen.
Das Schutzgut Wasser ist im Geltungsbereich von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung
Eine umfangreiche Bebauung des Gebietes erfordert erhebliche Eingriffe in den Untergrund, die sich auch auf den Wasserhaushalt auswirken. Günstiger als Bodenaustausch wäre der Verbleib des Torfbodens an Ort und Stelle und die Anwendung von Pfahlgründungen, wobei für flächenhafte Versiegelungen in jedem Fall ein Bodenaustausch für den Unter- und Oberbau der Flächen erforderlich wird.
Wie Schäden durch stauendes Oberflächenwasser im Baugebiet vermieden werden können, ist im weiteren Verlauf zu untersuchen. Auch ist sicherzustellen, dass der Wasserhaushalt in den benachbarten, sehr wertvollen Streuwiesen des Pulvermooses nicht nachteilig verändert wird.
Die Retentionsfunktion des Gebietes wird weitgehend verloren gehen. Die Grundwasserneubildung wird aufgrund der zu erwartenden umfangreichen Versiegelungen beeinträchtigt.
Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind als hoch zu bewerten.

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich einer Luftaustauschbahn, grenzt allerdings daran an. Waldflächen haben eine ausgleichende Funktion für das Lokalklima, im vorliegenden Fall ist diese Bedeutung jedoch aufgrund des noch eher jungen Bestandes nicht sehr ausgeprägt.
Dem Geltungsbereich wird für das Schutzgut Klima/ Luft eine mittlere Bedeutung zugesprochen.

<u>Auswirkungen der Planung</u>
Die geplante Bebauung und Flächenversiegelung im Planungsgebiet verschlechtert das lokale Kleinklima durch stärkere Aufheizung und geringeren Temperatur- und Feuchteausgleich.
Eine Minimierung dieser Auswirkungen ist durch die Begrünung mit Bäumen und den Erhalt von Grünflächen vorgesehen.
Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als mittel bewertet.

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Abbildung: Vegetationskartierung Büro Arve

Gemäß Bericht zur Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen des Büros Arve (siehe auch Anlage zum Umweltbericht) enthält der Geltungsbereich im Nordwesten als wertvollste Bestandteile kleinflächige Anteile der „Pulvermoos-Streuwiesen“. Es handelt sich um eine sehr artenreiche, gut gepflegte Pfeifengras-Streuwiese sowie eine artenreiche bis kleinflächig sehr artenreiche Nasswiese. Angrenzend folgt eine artenreiche Hochstaudenflur nasser Standorte. Den größten Flächenanteil nimmt Sukzessionswald ein. Er besteht vor allem aus Espe, Sal- und Purpurweide, Traubenkir-

sche, Grau-Erle und gelegentlich Berg-Ahorn und Feld-Ahorn jungen und mittleren Alters. Die Krautschicht weist in den überwiegenden Flächenanteilen Nässezeiger auf.
Im Osten ist eine teils sickerquellige Offenfläche mit brach liegendem Groß-Seggenried vorhanden. Kleinflächig findet sich Land-Schilfröhricht.
Im Westen befindet sich angrenzend an die Bebauung ein strukturreicher Garten.
An den Rändern zur Wohnbebauung und zum Erlbachweg sind schmale vegetationsarme Flächen abgegrenzt.

Die Streuwiesenanteile im Nordwesten unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG/ Art. 23 BayNatSchG.

Einstufung der Vegetationseinheiten gemäß Biotopwertliste zur BayKompV und Wertigkeit:

G322	LRT	Artenreiche Pfeifengraswiese	460 qm	13 WP
G222		Artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese	765 qm	13 WP
K133		Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	255 qm	11 WP
W21		Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden	6.435 qm	7 WP
R31		Großseggenriede außerhalb der Verlandungsbereiche	1.900 qm	10 WP
R111		Schilf-Landröhricht	220 qm	10 WP
B114		Auengebüsche	75 qm	12 WP
B311		Einzelbäume/ Baumreihen/ Baumgruppen mit überwiegend einheim. standortgerechten Arten junge Auspr.	60 qm	5 WP
B312		Einzelbäume/ Baumreihen/ Baumgruppen mit überwiegend einheim. standortgerechten Arten mittl. Auspr.	465 qm	9 WP
P22		Privatgarten strukturreich	885 qm	7 WP
P431		Ruderalflächen vegetationsarm/ -frei	505 qm	2 WP
		Summe Vegetationsflächen	12.025 qm	

LRT: Lebensraumtyp gem. Anhang I der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie

Die Lebensräume sind überwiegend von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt.

<u>Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume</u>

Die gesetzlich geschützten Streuwiesen werden erhalten und eine standortangepasste Pflege festgesetzt. Pufferzonen zwischen diesen hochwertigen Flächen und der Bebauung werden als private Grünflächen festgesetzt, in denen möglichst der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten ist bzw. dieser standortgerecht zu ergänzen ist.
Festsetzungen zur Durchgrünung der Baugrundstücke sollen für ein Minimierung der Eingriffe sorgen.
Insgesamt kommt es jedoch zu einem umfangreichen Verlust von Lebensräumen überwiegend mittlerer, untergeordnet auch hoher Bedeutung.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der naturnah ausgeprägte Geltungsbereich liegt zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen und grenzt in einer Breite von ca. 80 m an das weitläufige und landschaftlich attraktive Pulvermoos an.
Die Einsehbarkeit des Gebietes ist vor allem aus der unmittelbaren Umgebung gegeben. Von der Landschaft aus ist die Wahrnehmbarkeit aufgrund der eingeschränkten Erschließung des Pulvermooses und einzelner Gehölzstrukturen eher gering.
Dem Planungsgebiet ist insgesamt eine mittlere Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild zuzusprechen.

Auswirkungen der Planung
Durch die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen wird die bestehende markante Zäsur zwischen den bestehenden Baugebieten verloren gehen, zumal auch die Grünflächen südöstlich des Geltungsbereiches für die Entwicklung von Bauflächen vorgesehen sind. Die Auswirkungen auf die freie Landschaft werden durch Erhalt von Streuwiesen und angrenzende gehölzbewachsene Pufferflächen gemindert.
Die festgesetzte Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und die Begrünung entlang des Erlbachwegs wird zu einer Minimierung der Eingriffe beitragen.
Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als mittel einzustufen.

2.6 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet hat selber keine nennenswerte Erholungsfunktion, auch wenn ein Fußweg als Verbindung zwischen Herrenpoint und Erlbachweg auf eine Nutzung durch die Bewohner des Umfeldes deutet.
Das angrenzende Pulvermoos hat eine hohe Bedeutung als Erholungslandschaft, wird allerdings durch die Planung nicht nennenswert tangiert. Vorbelastungen sind ggf. durch Emissionen aus dem bestehenden Gewerbegebiet vorhanden.

Auswirkungen der Planung
Die geplante Nutzung hat keine erhebliche Auswirkung auf die Erholungseignung der angrenzenden Landschaft. Eine Beschränkung von Emissionen ausgehend vom geplanten Mischgebiet wird im Bebauungsplan geregelt. Der Bebauungsplan enthält eine Fußwegeverbindung zwischen Herrenpoint und Erlbachweg.

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 12.120 qm folgende anteilige Flächennutzungen:

Biotopfläche	11.140 qm
Private Grünfläche	885 qm
Verkehrsfläche	105 qm

Die Planung wird zu folgenden anteiligen Flächennutzungen führen:

Biotopfläche	1.416 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	1.234 qm
Nettobaufläche	9.470 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.
Im vorliegenden Fall kann sich der Eingriff in die Bodenverhältnisse auf den Wasserhaushalt und in der Folge auf den Zustand benachbarter Feuchtbiotope auswirken. Dieser Wechselwirkung ist mit geeigneten Maßnahmen vorzubeugen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung beibehalten, die zu einem Erhalt der derzeit vorhandenen Lebensräume führen würde. Für alle Schutzgüter bliebe der Status quo erhalten.

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 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durch die Planung bei:

- Erhalt der gesetzlich geschützten Streuwiesen
- Eingrünung mit standortgerechtem Gehölzbewuchs
- Begrünung Straßenraum und Durchgrünung der Bauflächen
- Festsetzung einer Fußwegeverbindung

4.2 Anwendung der Eingriffsregelung

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.
Indikator für die Eingriffsschwere ist die Grundflächenzahl, die mit 0,5 festgesetzt ist.

Beschreibung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)*	GRZ/Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
K133 Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	220	11	0,5	1.210
W21 Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden	6.347	7	0,5	22.215
R31 Großseggenriede außerhalb der Verlandungsbereiche	1.900	10	0,5	9.500
R111 Schilf-Landröhricht	220	10	0,5	1.100
B114 Auengebüsche	75	12	0,5	450
B311 Einzelbäume/ Baumreihen/ Baumgruppen mit überwiegend einheim. standortgerechten Arten junge Auspr.	15	5	0,5	38
B312 Einzelbäume/ Baumreihen/ Baumgruppen mit überwiegend einheim. standortgerechten Arten mittlere Auspr.	465	9	0,5	2.093
P22 Privatgarten strukturreich	885	7	0,5	3.098
P431 Ruderalflächen vegetationsarm/ -frei	505	2	0,5	505
Summe				**40.209**

Abbildung: Bestandsbewertung und Eingriffsfläche

<u>Ausgleichsmaßnahmen:</u>

Der Nachweis erfolgt im Laufe des Verfahrens.

5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Aufgrund der sehr eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten Oberammergaus und des Bedarfs gewerblicher Bauflächen wurden die Optionen für die Entwicklung solcher Flächen im Vorfeld der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eingehend geprüft. Neben dem Geltungsbereich steht der Gemeinde aktuell nur noch der Festplatz zur Verfügung, der als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.
Nachdem die vorliegende Fläche bereits seit dem Jahr 1980 im Flächennutzungsplan für die Gewerbeentwicklung vorgesehen war, und die Lage zwischen bestehenden Bauflächen und angrenzend an das Gewerbegebiet Erlbach-Weinberg in einem städtebaulich sinnvollen Zusammenhang steht, wird an der Entwicklung festgehalten, auch wenn die standörtlichen Voraussetzungen eher schwierig sind.

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.

Aufgrund der naturnahen Ausprägung des Geltungsbereiches mit verschiedenen Lebensraumtypen konnte von vorneherein nicht ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtlich relevante Tierarten vorkommen. Deswegen wurde Herr Dipl.Biol. Ingo Weiß, Benediktbeuern beauftragt, Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu erarbeiten. Seit Frühjahr 2025 werden Kartierungen verschiedener Artengruppen durchgeführt. Mit einem Ergebnis ist im Herbst 2025 zu rechnen.

Vorläufige Erkenntnisse:
Haselmausvorkommen wurden bisher nicht festgestellt, die ausgebrachten Haselmausröhren werden im September eingeholt und abschließend überprüft.
Laubfrösche wurden in den umliegenden Gärten festgestellt, direkt im Geltungsbereich wurden sie nicht angetroffen. Als Teilhabitat ist der Geltungsbereich jedoch wahrscheinlich von Bedeutung, so dass hierzu Aussagen getroffen werden müssen.
Zauneidechsen wurden nicht angetroffen.
Im Untersuchungsgebiet wurden keine Bruten artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten nachgewiesen. Die Goldammer wurde in den Randzonen zum Pulvermoos festgestellt.

Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Eine abschließende Klärung erfolgt im Laufe des Verfahrens.

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).
Eine Erforderlichkeit von Monitoring ist im weiteren Verfahren zu klären.

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung ermöglicht die Entwicklung eines Mischgebietes mit nicht störendem Gewerbe und Wohnen zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Erlbach-Weinberg und dem Wohngebiet Herrenpoint. Auf der restlichen Binnenfläche außerhalb des Geltungsbereiches ist die Entwicklung von Seniorenwohnen geplant.
Das Bearbeitungsgebiet weist aufgrund von Moorboden, hohen Wasserständen und naturnaher Ausprägung der Vegetation mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt auf.
Sehr hochwertige und gesetzlich geschützte Streuwiesenanteile im Nordwesten des Geltungsbereiches werden als zu erhalten festgesetzt. Pufferstreifen grenzen die Bebauung gegenüber diesen Flächen ab. Innerhalb der Bauflächen ist ein hohes Maß an Versiegelung zu erwarten. Durch Festsetzungen zur Durchgrünung wird eine Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht.
Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung werden geprüft, die Ergebnisse werden im Herbst 2025 erwartet.
Der Ausgleich für die Eingriffe erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches, der Nachweis wird im Laufe des Verfahrens erbracht.