



ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN

TELEFON 09932.9099752
FAX 09932.9099754
Mobil 0160.4410635
MAIL aortner@soplus.de



Ingenieurbüro Stefan Weiss

Landauer Str. 26
94447 Plattling

Telefon: +49 (0) 99 31 / 60 400 5 - 0
Telefax: +49 (0) 99 31 / 60 400 59

mail@ib-stefan-weiss.de

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „WA WEINBREITE“, GEMEINDE OBERPÖRING

Satzungsfassung vom 12.12.2019

Vorhabensträger:

Gemeinde Oberpöring

i.d. VG Oberpöring

vertreten durch den 1. Bürgermeister Herrn

Thomas Stoiber

Niederpöring 23 [Schloss]

94562 Oberpöring

Oberpöring, den _____

Thomas Stoiber [1. Bürgermeister]

[Siegel]

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	4
2	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	6
3	Potentiale der Innenentwicklung.....	7
4	Ausgangssituation	8
4.1	Lage im Ortszusammenhang.....	8
4.2	Regionale Lage und Gemeindestruktur	8
4.3	Derzeitige Nutzung.....	9
4.4	Umgebungsbebauung, Infrastruktur	9
4.5	Verkehrsanbindung	9
4.6	Boden- und Grundwasserverhältnisse	9
4.7	Kultur- und Sachgüter	10
4.8	Altlasten.....	11
4.9	Immissionen	11
5	Planungskonzept.....	12
5.1	Entwurf.....	12
5.2	Verkehrerschließung	13
5.3	Höhenlage und Höhe der Gebäude	13
5.4	Grünordnung.....	13
5.5	Ver- und Entsorgung	14
5.6	Löschwasserversorgung.....	14
5.7	Auswirkungen, Beeinträchtigungen	14
6	Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)	15
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
6.3	Festlegung privater Grünflächen	16
6.4	Geländeveränderungen und Angleichung des neuen Geländes.....	16
6.5	Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen	16
6.6	Dachformen, -farben und Firstrichtungen.....	16
6.7	Stellplätze und Garagen.....	16
6.8	Hinweise.....	17
7	Grünordnung, Natur und Umwelt.....	17
7.1	Ziele der Grünordnung.....	17
7.2	Maßnahmen.....	17
7.3	Flächenzusammenstellung.....	18
8	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)	18
8.1	Schutzgut Klima und Luft.....	19
8.2	Schutzgut Boden	19
8.3	Schutzgut Wasser	20
8.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
8.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen).....	21
8.6	Schutzgut Landschaft.....	21
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
8.8	Wechselwirkungen	22
8.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	23

8.10	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	23
8.11	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
8.12	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	24
8.13	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24
9	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	25
9.1	Prüfungsinhalt.....	25
9.2	Datengrundlagen.....	25
9.3	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	26
9.4	Wirkungen des Vorhabens.....	27
9.5	Möglicherweise betroffene Arten.....	27
9.6	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen oder Störungen	29
9.7	Prüfung der Verbotstatbestände und Fazit	29
10	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	30
10.1	Anlass	30
10.2	Bestandsaufnahme und Bewertung	30
10.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	30
10.4	Schutzgut Boden	30
10.5	Schutzgut Wasser	31
10.6	Schutzgut Klima und Luft.....	31
10.7	Schutzgut Landschaftsbild	31
10.8	Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung.....	31
10.9	Auswirkungen der Planung.....	32
10.10	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung.....	32
10.11	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen	34
10.12	Maßnahmen zur Kompensation.....	34

Anlage:

Schalltechnische Voruntersuchung, IB Stefan Weiss, Plattling, 10.10.2019

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Oberpörling hat am 09.05.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Weinbreite“ beschlossen. Der Bebauungsplan umfasst die Flur-Nr. 274 der Gemarkung Oberpörling. Das neue Wohngebiet befindet sich abgesetzt zum bestehenden Ortsrand mit einer Entfernung von ca. 125 m.

Da im Flächennutzungsplan der Gemeinde allerdings noch weitere allgemeine Wohngebiete dargestellt sind, die bis jetzt noch nicht durch einen Bebauungsplan gesichert sind, wäre das Ziel, dass in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 3.2 Z), negativ berührt. Um diesen Konflikt von vornherein zu vermeiden, wäre die als allgemeines Wohngebiet dargestellte Fläche auf einem Teil der Fl.Nr. 266 der Gemarkung Oberpörling aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen.¹

Um hierzu die von der Regierung von Niederbayern genannten planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat die Gemeinde Oberpörling zudem am 09.05.2019 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 8 bewilligt.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Für die beabsichtigte Entwicklung des Wohngebietes müssen mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hierzu im Parallelverfahren geändert wird.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

Für das neu ausgewiesene Wohngebiet wird vorliegender Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

¹ Email Frau Maier, Regierung von Niederbayern, 11.07.2018

Mit der Wohngebietsausweisung „WA Weinbreite“ wird beabsichtigt, den örtlichen und außerörtlichen Bedarf an erschwinglichem Bauland zu decken und dadurch auch den positiven Trend des Bevölkerungszuwachses in der Gemeinde Oberpöring der letzten 5 Jahre zu unterstützen. Oberpöring hat derzeit ca. 1.172 Einwohner [31.12.2018].

Die positive Entwicklung in Oberpöring lässt sich an den Einwohnerzahlen der letzten 5 Jahre belegen. Im Jahr 2014 lebten noch 1.136 Menschen in Oberpöring, zum 30.06.2018 waren es schon 1.172. Dieser Bevölkerungszuwachs wird auch für die kommenden Jahre erwartet.

<i>Jahr</i>	<i>Einwohnerzahl</i>
<i>2014 [31.12.2014]</i>	<i>1136</i>
<i>2015 [31.12.2015]</i>	<i>1131</i>
<i>2016 [31.12.2016]</i>	<i>1134</i>
<i>2017 [31.12.2017]</i>	<i>1170</i>
<i>2018 [31.12.2018]</i>	<i>1169</i>
<i>2019 [30.06.2019]</i>	<i>1161</i>

Die Bevölkerungssteigerung ist vermehrt dem Zuzug aus den Nachbargemeinden geschuldet. Gegenüber anderen Gemeinden – vor allem gegenüber Gemeinden im Einzugsgebiet von Dingolfing, Deggendorf oder Plattling – kann Oberpöring neben der vorhandenen Grundversorgung (Metzger, Lebensmittel-laden mit Bäcker, Grundschule, Kindergarten usw.) zudem mit kostengünstigeren Bauland aufwarten. Dies zeichnet Oberpöring als einen äußerst attraktiven Wohnstandort auch für Auswärtige aus.

Im Gemeindebereich Oberpöring stehen derzeit jedoch keine freien bzw. erwerbbaaren Bauparzellen zur Verfügung. In den bestehenden Baugebieten sind zwar noch einige Baulücken vorhanden, aber diese Bauparzellen sind bereits an Bauwillige verkauft. Von einer kurz- bis mittelfristigen Bebauung kann ausgegangen werden.

Die stetige Nachfrage an Bauflächen kann von der regen Bautätigkeit der letzten 5 Jahre abgeleitet werden. So wurden von 2014 bis 2018 in der Gemeinde Oberpöring 46 Baugesuche für Wohnbebauung eingereicht. Viele dieser Baugesuche wurden von „nicht Ortsansässigen“ beantragt.

Innerörtliche Baulandreserven (Baulücken) sind vorhanden, stehen jedoch für neue Wohngebäude derzeit aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft durch die Eigentümer nicht zur Verfügung,

2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird das zukünftige Baugebiet „WA Weinbreite“ als Außenbereichsfläche dargestellt.

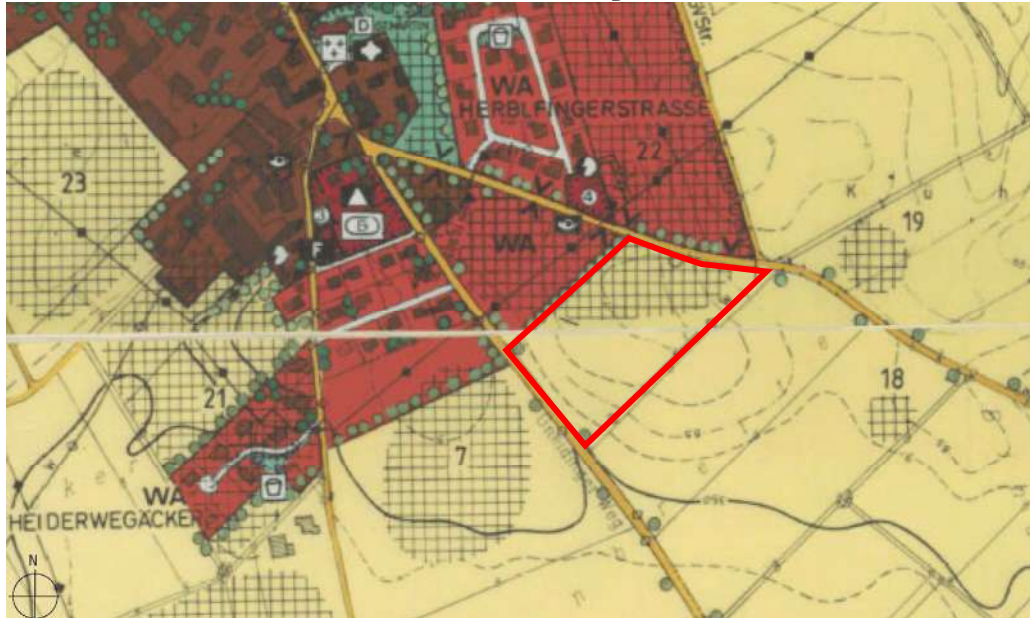


Abbildung 1: Ausschnitt derzeitiger Flächennutzungsplan, rotumrandet = geplantes Wohngebiet „WA Weinbreite“

Im Parallelverfahren werden diese Außenbereichsflächen zukünftig als Wohnbebauung dargestellt. Im Gegenzug werden die westlich dargestellten Wohnbauflächen (Flur-Nr. 266) zurückgenommen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden somit geschaffen.

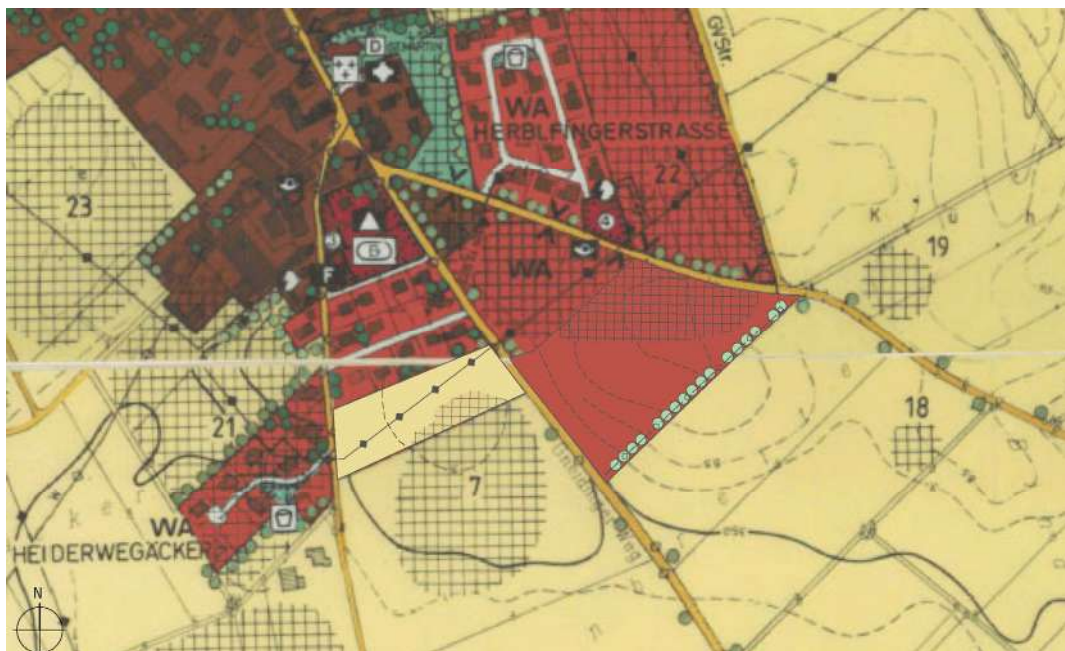


Abbildung 2: Deckblatt Nr. 8 FNP

3 Potentiale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Oberpöring führte im Jahr 2018 für alle Ortsteile eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der Potentiale der Innenentwicklung durch.

So wurde für Oberpöring einschl. aller Ortsteile (Oberpöring, Niederpöring, Oberpöringermoos, Gneiding, Alttiefenweg, Maria-Bürg, Schmidmühle, Weigl-mühle) festgestellt, dass 21 klassische Baulücken und 14 leerstehende Wohngebäude vorhanden sind. Ferner kommen drei leerstehende Hofstellen sowie drei Hofstellen ohne Hofnachfolger im Gemeindebereich vor. Zudem wurden im Gemeindebereich neun geringfügig bebaute Grundstücke mit Nachverdichtungspotential erfasst.

Mittlerweile werden von den 14 leerstehenden Wohngebäuden vier wieder bewohnt. Bei den leerstehenden Gebäuden handelt es sich im Wesentlichen um sanierungsbedürftige Bausubstanz.

Im Rahmen der Erfassung der Innenentwicklungspotentiale wurde bei allen Eigentümern die Bereitschaft zur Veräußerung der genannten Baulücken und Leerstände u.ä. abgefragt. Eine Verkaufsbereitschaft von Seiten der Eigentümer wurde nicht signalisiert. Vielmehr wird wahrscheinlich die kurz- bis mittelfristige Bebauung der freien Bauparzellen / Baulücken durch die Eigentümer selbst angestrebt.

Auch die Leerstände werden von den Besitzern für die Eigennutzung vorgehalten.

Potentiale zur Innenentwicklung, sind wie beschrieben, im Gemeindegebiet vorhanden. Aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft / Verfügbarkeit stehen weder Leerstände noch Baulücken oder sonstige Flächen mit Innenentwicklungspotential kurzfristig zur Verfügung. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind insgesamt somit sehr eingeschränkt und allenfalls für einzelne Bauvorhaben nutzbar.

Aufgrund des bereits erläuterten Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Gemeinde Oberpöring veranlasst, ihre Siedlungsentwicklung in der freien Landschaft zu generieren. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB wird entsprochen, da rund 24 Bauparzellen mit einer ausgewogenen und verträglichen Parzellengröße ausgewiesen werden. Zudem ermöglicht die Festsetzung einer möglichen Wandhöhe von 6,7 m eine flächensparende Bebauung.

Eine vordringliche Ausweisung größerer Wohngebiete wird nur in den Hauptorten Niederpöring und Oberpöring forciert.

4 Ausgangssituation

4.1 Lage im Ortszusammenhang

Das für die Bebauungsaufstellung betroffene Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Oberpörling zwischen der Staatsstraße St 2114 und der Gemeindeverbindungsstraße nach Gneiding. Ein direkter Anschluss an bestehende Siedlungsflächen besteht nicht, da zwischen dem geplanten Baugebiet und der Ortschaft eine bauliche Lücke bestehen bleibt. Diese Fläche wird im Flächennutzungsplan jedoch bereits als potentielle Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der aktuellen Flächenverfügbarkeit kann hier jedoch kurz- bis mittelfristig kein Wohngebiet bereitgestellt werden.

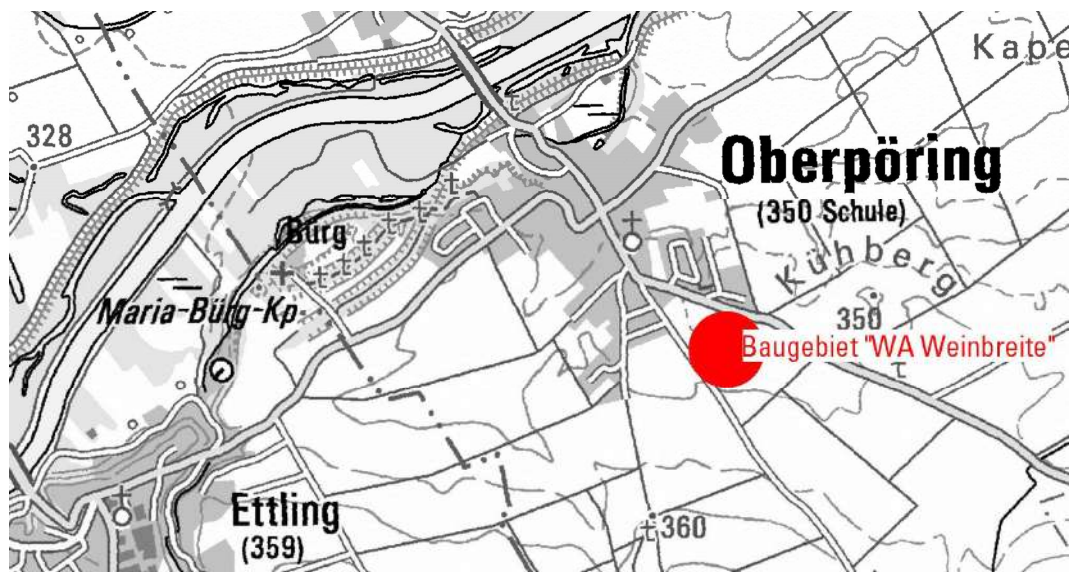


Abbildung 3: Ausschnitt Topographische Karte, ohne Maßstab

Bei der Fläche des Baugebietes handelt es sich um ein leicht nach Nordwesten abfallendes Gelände. Vom südöstlichen zum nordwestlichen Eck des geplanten Baugebiets ist ein Höhenunterschied von ca. 3 m bei einem Abstand von 200 m vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Weinbreite“ umfasst das Flurstück Flur-Nr. 274 in der Gemarkung Oberpörling mit einer Gesamtfläche von ca. 21.900 m².

4.2 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Die Gemeinde Oberpörling liegt in der Planungsregion Donau-Wald.

Die Nachbargemeinden sind Aholming, Wallerfing, Wallersdorf, Otzing und Eichendorf.

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt ca. 17,39 km² in einer Höhenlage von durchschnittlich 349 m über NN.

Zum 30.06.2018 wies die Gemeinde Oberpöding einen Bevölkerungsstand von 1.172 Einwohnern laut dem bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung auf.

4.3 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Gemeinde Oberpöding.

4.4 Umgebungsbebauung, Infrastruktur

Im Wesentlichen besteht die Umgebungsbebauung aus Einfamilienhäusern [vgl. Baugebiet „Herblfinger Str. / Erweiterung Herblfinger Str.“ im Norden oder Siedlungsflächen an der Schulstraße].

Folgende Entfernungen zur verkehrlichen / sozialen Infrastruktur sind vorhanden:

- Bahnhof Wallersdorf 7 km
- Ortsmitte Oberpöding ca. 350 m
- Grundschule Oberpöding 275 m
- kath. Kirche 300 m
- Kindergarten Oberpöding 750 m Entfernung
- örtliche Einkaufsmöglichkeiten 300 bis 350 m

Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Schloss Niederpöding und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberpöding. Diese Räumlichkeiten befinden sich in ca. 3,5 km Entfernung.

4.5 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung der Gemeinde Oberpöding gewährleistet die St 2114 in Richtung Landau a.d. Isar und Osterhofen sowie die Kreisstraße DEG 21 in Richtung Wallersdorf. Die Entfernung zur Autobahn A 92 beträgt 8 km.

4.6 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.

Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal Hinweise auf Bodendenkmäler wieder.

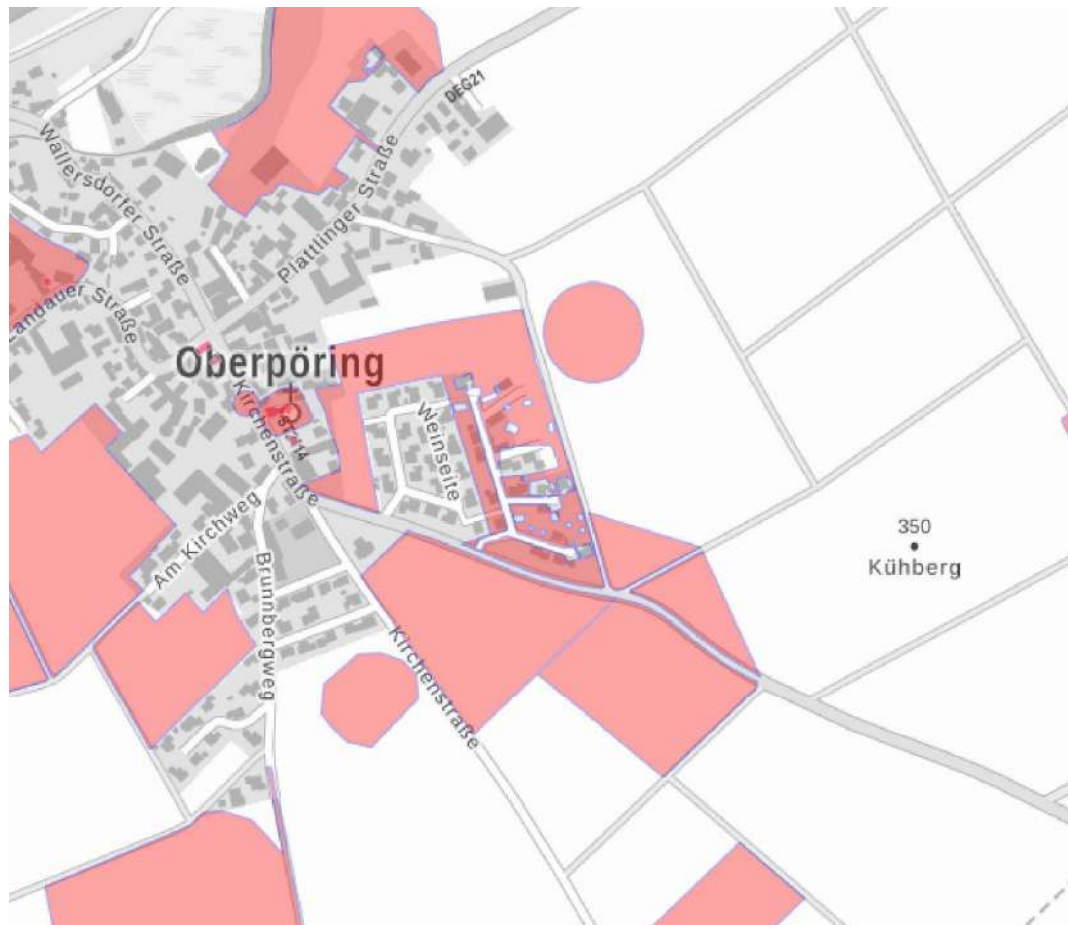


Abbildung 4: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7242-0306 - Verebneter Grabhügel der Hallstattzeit, verebnetes Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums.
- D-2-7343-0154 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten und Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu stellen.

4.8 Altlasten

Gemäß dem bayerischen „Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem – ABuDIS“ sind keine Altlasten für den geplanten Bereich bekannt.

4.9 Immissionen

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Mit ortsüblichen Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung muss gerechnet werden. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese Immissionen nicht beeinträchtigend auf das Wohnen im geplanten Baugebiet aus.

Aus schalltechnischer Sicht sind vor allem der Verkehrslärm ausgehend von der Gemeindeverbindungsstraße im Süden in Richtung Gneiding sowie von der Staatsstraße St2114 von Interesse. Um die aus schalltechnischer Sicht relevanten Auswirkungen der beiden Staatsstraße auf die geplante Baugebiet einschätzen zu können, wurde eine überschlägige Abschätzung der Lärmsituation unter Mitwirkung der Fachstelle „Technischer Umweltschutz“ am Landratsamt Deggendorf durchgeführt.

Die DIN 18005 dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinflüsse durch Geräusche. Schädliche Umwelteinwirkungen sind Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizurufen.

Es gelten nach der DIN 18005 folgende Orientierungswerte außerhalb von Gebäuden für den Verkehrslärm:

Gebietstyp	tags	nachts
	6.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 6.00 Uhr
Wohngebiet [WR]	50 dB[A]	40 dB[A]
Wohngebiet [WA]:	55 dB[A]	45 dB[A]
Dorf-/Mischgebiet [MD/MI]:	60 dB[A]	50 dB[A]
Kern-/Gewerbegebiet [MK/GE]:	65 dB[A]	55 dB[A]

Gemäß der „Schallschutztechnischen Voruntersuchung“ kommt es durch den Verkehrslärm in der ersten und zweiten Häuserzeile zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wird empfohlen, zum Schutz der Aufenthaltsräume an den geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Detaillierte Ergebnisse und die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen sind der „Schallschutztechnischen Voruntersuchung“ im Anhang zu entnehmen.

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

5 Planungskonzept

5.1 Entwurf

Der Entwurf geht von einer hauptsächlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern aus. Es sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zulässig. Bei zwei Wohneinheiten ist nur eine horizontale Trennung der Wohneinheiten bei einem gemeinsamen Haupteingang und gemeinsamer Nutzung der Haustechnik erlaubt.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird die vorhandene städtebauliche Struktur und Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung gestärkt und zudem wird eine spekulative Bebauung der neu ausgewiesenen Parzellen verhindert.

Die Gebäudestellungen sind innerhalb der Baugrenzen frei wählbar und ermöglichen eine optimale Ausrichtung im Hinblick auf Dach-Photovoltaikanlagen. Allen Wohngebäuden können Frei- und Grünflächen in attraktiver Südwestlage zugeordnet werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand mit bisheriger Ackernutzung, ist aus grünordnerischer Sicht eine wirksame Eingrünung durch breite Gehölzstrukturen auf privatem Grund das vorrangige Ziel. Die Ortrandeingrünung wird zeichnerisch festgesetzt.

Im Nord-Westen will man sich seitens der Gemeinde eine potentielle bauliche Weiterentwicklung in Richtung der bestehenden Siedlungsflächen offen lassen, so dass hier keine ausgeprägte Ortsrandeingrünung realisiert werden kann. Hier werden jedoch zeichnerische Pflanzgebote mit Laubbäumen auf den privaten

Parzellen vorgegeben, um auf diese Weise eine Aufwertung der randlichen Eingrünung zu erzielen.

5.2 Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet wird über die Gemeindeverbindungsstraße nach Gneiding angebunden.

Innerhalb des Baugebietes werden die Parzellen durch eine 5 m breite Ringstraße erschlossen. Ein zwei Meter breiter Multifunktionsstreifen wird in weiten Teilen entlang der Erschließungsstraße zum Parken, für Baumpflanzungen sowie ggf. auch für die Sparten bereitgestellt.

Durch die vorgesehene Erschließung mit einer Ringstraße können hier Schneeräumdienste und die Müllabfuhr problemlos verkehren.

Im Norden und im Süden sind zwei Fuß- und Radwege vorgesehen, die über Stichverbindungen mit dem Baugebiet verbunden sind. Eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung wird zu einer möglichen Baugebietserweiterung in Richtung Oberpörling vorgehalten.

5.3 Höhenlage und Höhe der Gebäude

Für die Gebäude werden Wandhöhen (bezogen auf die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Mittelpunkt der zur Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze) und Dachneigungen festgesetzt. Die mögliche Wandhöhe mit 6,70 m ermöglicht eine flächensparende Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen. Für freistehende Gartengerätehäuschen in Grenznähe gilt dies nicht.

5.4 Grünordnung

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird zudem je angefangenen 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstbaumes festgesetzt.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ein Ortsrand mit freiwachsenden Hecken aus heimischen Wildsträuchern auszubilden.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das neue Baugebiet wird an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser kann durch die bestehenden Kanäle zur gemeindlichen Kläranlage in Niederpörling abgeleitet werden. Die Kläranlage ist mit 1400 EW ausreichend aufnahmefähig.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen und den privaten Parzellen wird zur nördlich gelegenen Sickermulde abgeleitet und dort über die belebte Oberbodenzone gereinigt. Nach der Reinigung erfolgt die Versickerung ins Grundwasser. Aufgrund der anstehenden bindigen Bodenschichten (Löß-Lehm) mit einer Mächtigkeit von über 10 m muss eine zentrale Versickerung über einen entsprechend tiefen Sickerschacht erfolgen.

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für die Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

5.6 Löschwasserversorgung

Als notwendige Löschwassermenge ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 ein Wert von 48 m³/h für das geplante Baugebiet durch ein entsprechendes Hydrantensystem sicherzustellen. Dieser Wert muss auf die Dauer von 2 h garantiert werden.

5.7 Auswirkungen, Beeinträchtigungen

Verkehr

Durch die Ausweisung von 24 Bauparzellen wird der Individualverkehr durch die zukünftigen Anwohner entsprechend zunehmen. Während der Bauphasen herrscht reger Baustellenverkehr. Das Verkehrsaufkommen entspricht jedoch einer normalen Wohngebietsnutzung.

Landwirtschaft

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung Flächen verloren. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch das vorliegende Wohngebiet kann nicht durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen verringert werden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere werden hier ca. 24 neu Parzellen entstehen, das einer längerfristigen und nachhaltigen Bauleitplanung entspricht.

Fauna

Zur Durchgängigkeit des Baugebiets für Amphibien und andere Kleinsäuger wird jedoch höchstvorsorglich festgesetzt, dass die Einfriedungen sockellos hergestellt werden müssen. Zudem müssen die Zäune einen Mindestabstand von 10 cm zum gewachsenen Boden aufweisen.

Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neuparzellierung der Flächen für den Geltungsbereich erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Es entstehen Bauparzellen mit einer Größe zwischen 600 und 850 m². Auf eine ausgewogene Verteilung der entsprechenden Parzellengrößen wurde geachtet.

6 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von = 0,35 bestimmt. Bei einem 700 m² Grundstück dürften somit 245 m² überbaut werden. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Die zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit 0,7 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten. Zulässig bei zwei Wohneinheiten ist nur eine horizontale Trennung der Wohneinheiten bei einem gemeinsamen Haupteingang und gemeinsamer Nutzung der Haustechnik.

6.3 Festlegung privater Grünflächen

Der Ostrand des neuen Baugebietes soll durch heimische Laubbäume und Sträucher in einem im überwiegenden Fall 5 m breiten Streifen ab Grundstücksgrenze wirksam eingegrünt werden. Zur Durchgrünung der Parzellen ist pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Entlang der nördlich und südlich verlaufenden Fuß- / Radwege werden begleitende Baumreihen gepflanzt.

Die vorgegebenen Pflanzlisten entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort des Baugebiets. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die angeführten Arten empfohlen.

6.4 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes

Beim bestehenden Gelände handelt es sich um ein leicht nach Nordwesten abfallendes Gelände. Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf Privatgrundstücken innerhalb der Baugrenzen sowie im Übergangsbereich zur angrenzenden Erschließungsstraße bzw. zum Fuß- / Radweg bis auf Straßen-/Wegeniveau zulässig. An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau anzugleichen.

6.5 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen

Der Bebauungsplan gibt Obergrenzen für die Wandhöhen der Gebäude über dem Höhenbezugspunkt vor.

6.6 Dachformen, -farben und Firstrichtungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sämtliche Dachformen zulässig. Auch die freie Wahl der Firstrichtung wird ermöglicht.

6.7 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen.

Je Einfamilienhaus sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, für jede weitere Wohneinheit - wie Einliegerwohnungen - jeweils ein weiterer Stellplatz.

Vor den Garagen zum öffentlichen Straßenraum wird ein Vorplatz mit einer Mindestdtiefe von 5 Metern festgesetzt.

6.8 Hinweise

Als allgemeine Hinweise werden im Bebauungsplan die Punkte „Bodendenkmäler“, „Landwirtschaft / angrenzende Nutzungen“, „Wassergefährdende Stoffe“ sowie „Niederschlagswasserbeseitigung“ angeführt.

7 Grünordnung, Natur und Umwelt

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist durchzuführen.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Zudem sind keine Kleinstrukturen oder Gehölze vorhanden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangene 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem wird für die Ausbildung eines Ortsrandes ein mind. 5 m breiter Pflanzstreifen auf den einzelnen Bauparzellen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bereitgestellt, bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

7.1 Ziele der Grünordnung

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Bauparzellen und zum öffentlichen Straßenraum hin
- Förderung des Wohnumfeldes

7.2 Maßnahmen

- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich der Bauparzellen

- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste enthalten.

Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen gemindert.

7.3 Flächenzusammenstellung

	Fläche	% - Anteil
Bauparzellen WA	16.658 m ²	76,07 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.672m ²	12,20 %
Regenrückhalte- / Versickerungsbecken	1.434 m ²	6,55 %
Öffentliche Grünflächen	513 m ²	2,34 %
Fläche für Versorgungseinrichtung	623 m ²	2,84
Gesamtfläche Bebauungsplan	21.900 m²	100 %

8 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen, für die von der Aufstellung des Bebauungsplans berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand².

² vgl. CDRÖM des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fallbeispiele Wohnen, Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Erweiterte 2.Auflage Januar 2003

8.1 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Ausweisung eines Wohngebiets werden zukünftig Versiegelungen bzw. Überbauungen durchgeführt.

Ergebnis: Die bei der Ausweisung eines Wohngebiets zu erwartende Versiegelung wird das lokale Kleinklima beeinträchtigen; die Reichweite und das Ausmaß der lokalklimatischen Wirkungen wird aber eng begrenzt sein und sich lediglich auf den unmittelbaren Umgriff der befestigten Flächen erstrecken.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden folglich **gering** sein. Zudem werden die zu erwartenden Auswirkungen durch die vorgesehenen Pflanzgebote vermindert.

8.2 Schutzgut Boden

Beschreibung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird Boden gegenüber dem jetzigen Zustand im Bereich der Baufenster und der jeweiligen Erschließung überbaut und versiegelt. Weitere Veränderungen des Bodens sind durch Abgrabungen und Auffüllungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen möglich.

Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt.

Im Bereich der zukünftigen privaten Grünflächen werden die derzeit intensiv genutzten Ackerflächen in Pflanzflächen sowie in Rasen oder in Wiesen umgewandelt.

Ergebnis: Bau- und anlagebedingt sind aufgrund der Ausweisung eines Wohngebiets **erhebliche** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten.

Die Umwandlung der Ackerflächen in private Grünflächen mit einer geringeren Belastung des Bodens durch Stoffeinträge, führt demgegenüber sicherlich zu einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zu den vorherrschenden Verhältnissen.

8.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich aber nur unerheblich ändern.

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzte Maßnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung [z.B. Versickerung im Bereich des geplanten Sickerbeckens] können die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden.

Stoffeinträge ins Grundwasser durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung werden durch die Umwandlung in private Grünflächen deutlich reduziert.

Ergebnis: Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung von **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

8.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Die vorgesehene Fläche zur Bebauung besteht ausschließlich aus intensiv genutzten Ackerflächen. Gehölzstrukturen oder biotopkartierte Flächen kommen nicht vor.

Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten.

Die Ackerflächen stellen jedoch einen potentiellen Lebensraum für Feldbrüter dar.

Auswirkungen: Im Allgemeinen besitzen Ackerflächen einen geringen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Teilweise werden die Ackerflächen durch Gebäude und Verkehrsflächen überbaut und somit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen entzogen. Potentielle Lebensräume für Feldbrüter gehen verloren. Diese können jedoch auf angrenzende Flächen ausweichen.

Demgegenüber werden jedoch auch intensive genutzte Ackerflächen durch die vorliegende Planung in private Grünflächen mit einer deutlich extensiveren Nutzung umgewandelt.

Die Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen wird in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsintensität entsprechend erhöht.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher allenfalls **geringe** Auswirkungen zu erwarten. Es kann sogar mit einer gewissen Verbesserung der Lebensraumausstattung gerechnet werden.

8.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung: Die Erholungsfunktion für den Geltungsbereich kann als gering eingestuft werden. Durch die Ausweisung des Wohngebiets können private Grünflächen mit einer höheren Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Im weiteren Umfeld ist die freie Landschaft gut über Feld- und Forstwege erschlossen.

Derzeit werden die zukünftigen Bauflächen sowie auch das angrenzende Umfeld intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen: Betrachtet man den derzeitigen Bestand und die Umwidmung des Geltungsbereiches in ein Wohngebiet, so ergeben sich für das Schutzgut Mensch, bezogen auf die Erholung, **keine** Auswirkungen. Der Umgriff des Bebauungsplans erfährt durch die Gestaltung der privaten Freiflächen eine deutliche Aufwertung.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets wird sich die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Anwohnerverkehr geringfügig verstärken. Zudem können auch kurzzeitig während der Bauphase Lärmbelastungen mittlerer Auswirkung auftreten. Mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur ist zu rechnen.

Ergebnis: Die Ausweisung des Wohngebiets führt bezogen auf die Erholung zu **keinen** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch Lärmimmissionen können **geringe** Beeinträchtigungen auftreten.

Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich im ortsüblichen und hinnehmbaren Rahmen.

8.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Geltungsbereich stellt intensiv genutzte Ackerflächen ohne Gehölzstrukturen dar. Nördlich des geplanten Baugebiets befindet sich das Baugebiet „Erweiterung Herblfinger Straße“. Die beiden Siedlungsflächen werden jedoch durch die Staatsstraße St 2114 getrennt.

Auswirkungen: Intensiv genutzte Ackerflächen werden umgewandelt in Bebauung und Verkehrsflächen. Hier entstehen zukünftig mehr oder weniger struktureiche Gärten / private Freiflächen. Durch die Pflanzgebote und Festsetzungen der Grünordnung werden Beeinträchtigungen durch die Bebauung und Erschließung vermindert.

Ergebnis: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind im allgemeinen als **gering** einzustufen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der Eingriffsminimierung kann eine Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft gewährleistet werden.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal Hinweise auf Bodendenkmäler wieder.

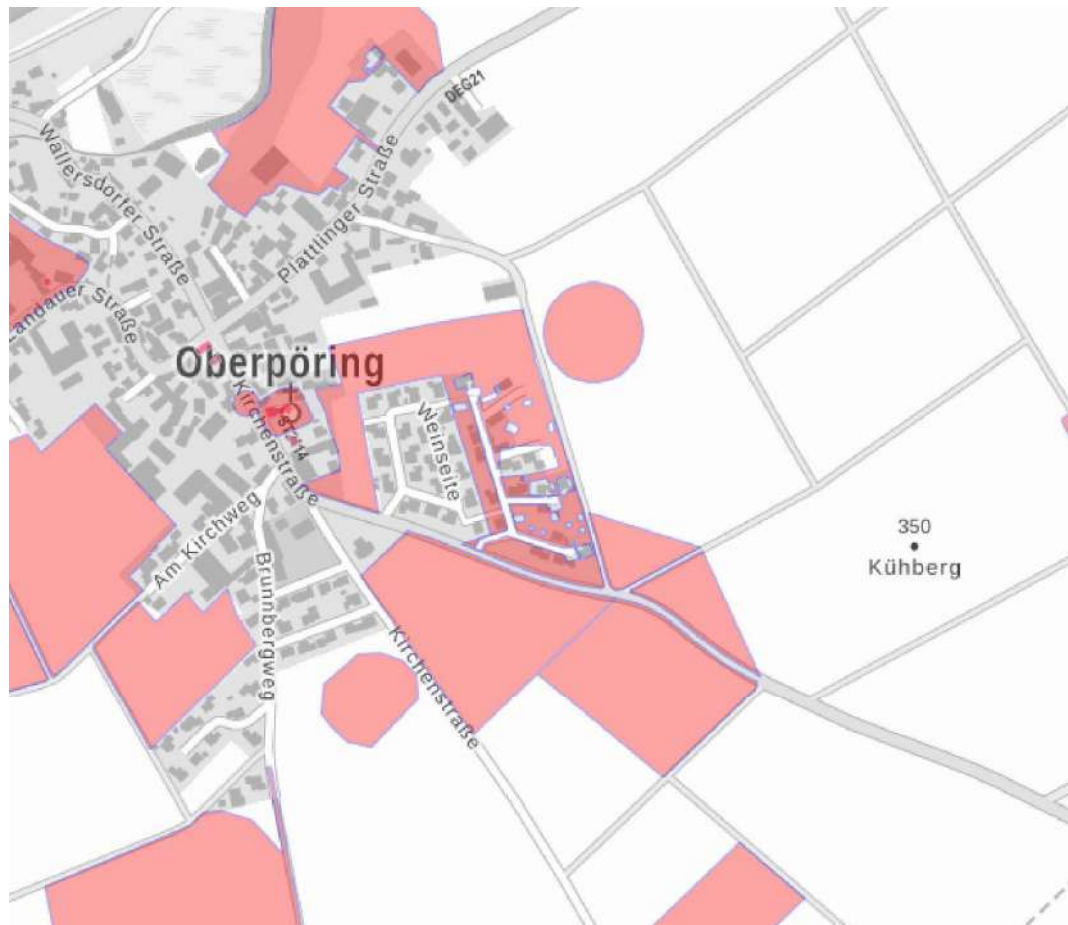


Abbildung 5: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal

8.8 Wechselwirkungen

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

8.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans würden im Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen. Es würde keine Versiegelung von Flächen stattfinden. Eine Durchgrünung des Baugebiets und somit eine Erhöhung der Lebensraumausstattung wäre hinfällig.

8.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Da die Ausweisung eines Wohngebiets nur unmittelbare Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden hat, sollte nur eine Überwachung des Schutzgutes Boden erfolgen.

Mögliche Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen

Erheblich betroffene Schutzgüter	Maßnahme zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Überwachung des Versiegelungsgrades	beim Baugenehmigungsverfahren (Nachweis GRZ), bei der Bauabnahme

Neben der Überwachung des erheblich betroffenen Schutzguts Boden (Nachweis erfolgt über die Einhaltung der GRZ), sollte auch die Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Pflanzgebote kontrolliert werden. Hierzu hat jeder Bauwerber einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

8.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan werden weitere Planungsalternativen aufgezeigt.

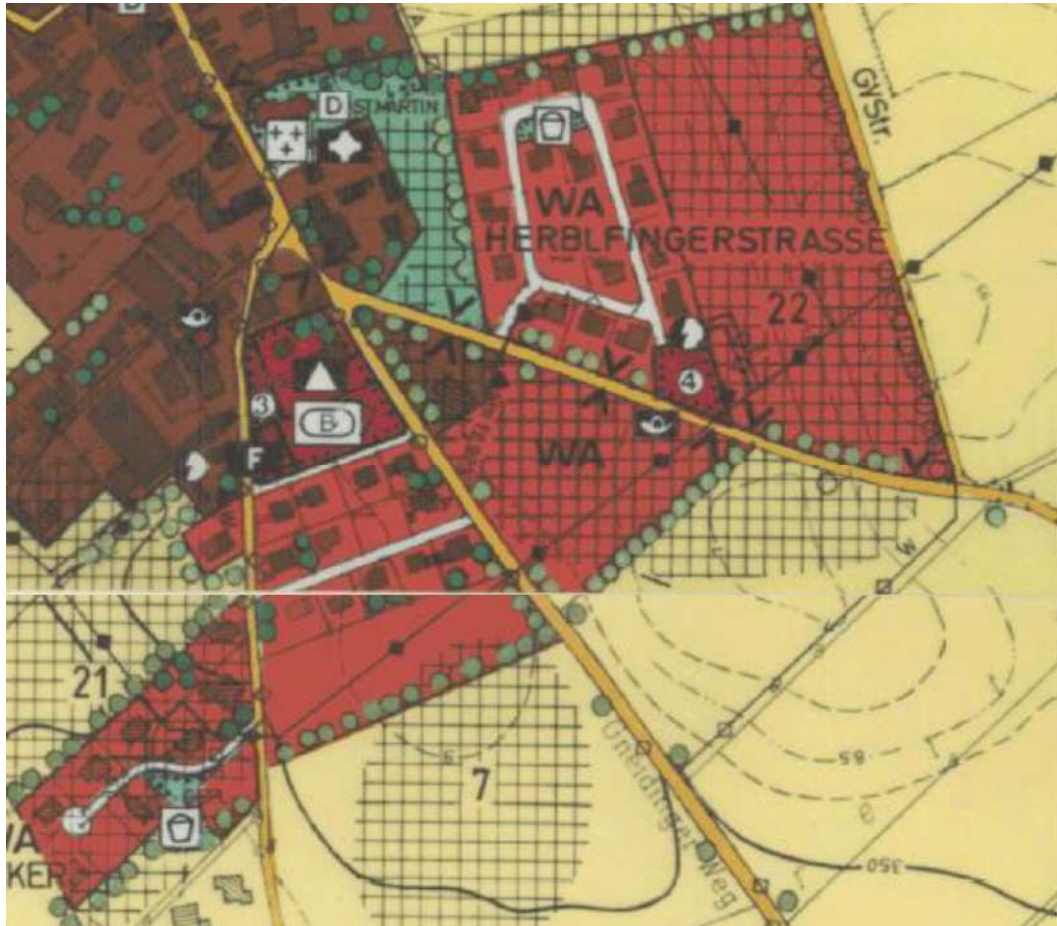


Abbildung 6: Ausschnitt FNP

Das dargestellte Wohngebiet südlich der Schulstraße wird derzeit im Parallelverfahren aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und wieder als Außenbereichsfläche dargestellt. Das nördlich des geplanten Baugebiets „WA Weinbreite“ ausgewiesene Wohngebiet kann aufgrund der Flächenverfügbarkeit kurz- bis mittelfristig nicht für die Ausweisung von Bauparzellen herangezogen werden.

8.12 Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ [Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz] verwendet.

8.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Wohngebiet ausgewiesen. Hierzu werden ca. 2,19 ha Ackerflächen in Anspruch genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Weinbreite“ stellt eine Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in ein Wohngebiet dar.

Dadurch kann sich eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden von bis max. 9.400 m² (bei voller Ausschöpfung der GRZ) ergeben, die sich wiederum auf die anderen Schutzgüter auswirken kann. Die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren. Im räumlich eng begrenzten Umfang wird das Kleinklima verändert. Das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Landschaft wird gering beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Sinne der Umweltprüfung § 2a BauGB nicht betroffen.

9 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

9.1 Prüfungsinhalt

Im Rahmen des naturschutzfachlichen Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird untersucht, inwieweit gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle Europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) von dem Vorhaben betroffen sind bzw. betroffen sein können. Für die (möglicherweise) betroffenen Arten wird schließlich geprüft, ob vorhabensbedingt artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden und bei Bedarf vermieden werden können.

Über den „speziellen Artenschutz“ hinaus wird ergänzend auch auf eine denkbare Betroffenheit weiterer naturschutzrelevanter Arten eingegangen, um auch diese Arten ggf. im Rahmen der Eingriffsregelung angemessen zu berücksichtigen.

9.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden die Artenschutzkartierung, die amtliche Biotopkartierung sowie die Verbreitungskarten relevanter Arten in der Fachliteratur bzw. in der Online-Hilfe des Bayer. Landesamts für Umwelt (LfU) ausgewertet. Außerdem erfolgte am 30.08.2019 eine Gebietsbegehung zur Abschätzung der potenziellen Habitataignung für prüfungsrelevante Arten und inwieweit artenschutzrelevante Arten betroffen sein können. Da diese Begehung erst nach der Vogelbrutzeit durchgeführt werden konnte, beruhen die nachfolgenden Ausführungen auf einer Potenzialabschätzung. Es kann aber zugesichert werden, dass

in Anbetracht der Gebietssituation und der Lebensraumausstattung auf dieser Grundlage hinreichend gesicherte Aussagen getroffen werden können.

9.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der Untersuchung stützen sich auf die Empfehlungen des LfU und auf vielfältige Erfahrungen mit der Bearbeitung von artenschutzrechtlichen Unterlagen basierend auf den Vorgaben der Obersten Baubehörde und der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung.

Als Untersuchungsgebiet (UG) gilt im vorliegenden Fall das geplante Baugebiet und die angrenzenden Lebensräume bzw. ein Gebietsumgriff, innerhalb dessen (artenpezifisch) indirekte Beeinträchtigungen oder Störungen relevanter Arten denkbar sind. Im vorliegenden Fall ist das Gebiet ausschließlich von Ackerflächen sowie in der Umgebung durch weitere Äcker, Siedlungen und Straßen geprägt.

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können durch Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Geltungsbereich von Bebauungsplänen zulässig sind, in Bezug auf die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und auf die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie folgende Verbotstatbestände ausgelöst werden:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wild lebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten infolge bau- oder betriebsbedingter Auswirkungen.

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung das *Tötungs- und Verletzungsrisiko* für Exemplare der betroffenen Arten nicht *signifikant erhöht* und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Nachfolgend ist demnach zu untersuchen, inwieweit die vorhabensbedingte Erfüllung dieser Verbotstatbestände denkbar ist, und wie dies im Bedarfsfall vermieden werden kann.

9.4 Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Wohnbebauung können folgende Wirkungen auf naturschutzrelevante Arten verbunden sein:

- Baubedingt sind (vorübergehende) Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen möglich. Außerdem kommt es während der Bauzeit zu Störungen insbesondere von Tierarten durch Lärmimmissionen (z.B. Baulärm), durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.). Als „Vorbelastungen“ sind hier jedoch die bestehenden angrenzenden Straßen und die benachbarten Siedlungsgebiete anzuführen.
- Durch das geplante Baugebiet gehen anlagebedingt Äcker und vereinzelt sehr schmale Gras- und Krautsäume (vor allem entlang der Straßen) als Flächen mit einer gewissen Lebensraumfunktion verloren. Aufgrund der beidseitig angrenzenden Straßen und der benachbarten Siedlungsgebiete ist die Habitatfunktion der Feldflur bzw. die Eignung als Habitat für naturschutzrelevante Arten jedoch deutlich eingeschränkt.
- Als betriebsbedingte Wirkungen sind Störungen im Zuge der Wohnnutzung der Gebäude und des Wohnumfeldes denkbar. Es bestehen jedoch auch hier „Vorbelastungen“ durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete und Straßen mit ihrem Immissions- und Störungspotenzial.

9.5 Möglicherweise betroffene Arten

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass weder gemäß Artenschutzkartierung (aktueller Stand) noch gemäß Biotopkartierung im Bereich des Untersuchungsgebiets (UG) Vorkommen seltener bzw. gefährdeter und somit naturschutzrelevanter Pflanzen- oder Tierarten bekannt sind.

PFLANZEN

Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-RL kommen im UG nicht vor und sind aufgrund der artspezifischen Verbreitungsgebiete und Standortbedingungen vor Ort auch potenziell im UG nicht zu erwarten.

SÄUGETIERE

Von den streng geschützten Säugetierarten des Anhangs IVa der FFH-RL ist hier potenziell allenfalls mit einigen Fledermausarten zu rechnen, die über den Feldern auf Nahrungssuche gehen. Beeinträchtigungen oder Störungen von Quartieren in der nächsten Umgebung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

REPTILIEN

Als einzige Reptilienart des Anhangs IVa der FFH-RL könnte potenziell allenfalls die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Bereich Straßenbegleitflächen entlang der beidseitig des geplanten Baugebiets verlaufenden Straßen betroffen sein. Die Gras- und Krautsäume entlang der Straßen verfügen aber aufgrund der sehr geringen Breite und stark eutrophierten Standortbedingungen unmittelbar neben den Ackerflächen über keine geeigneten Habitatbedingungen, so dass eine potenzielle Betroffenheit der Zauneidechse hier mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

INSEKTEN

Sowohl Tagfalterarten als auch Nachtfalterarten des Anhangs IVa der FFH-RL sind mit Sicherheit nicht betroffen, da im Einflussbereich des Vorhabens geeignete Habitate und essentielle Raupenfutterpflanzen fehlen. Naturschutzrelevante bzw. artenschutzrechtlich relevante Käfer- oder sonstige Insektenarten sind sowohl im Bereich der Ackerflächen als auch auf den Straßenbegleitflächen nicht zu erwarten.

ÜBRIGE ANHANG-IV-ARTEN

Bei den übrigen Tierarten bzw. Tierartengruppen des Anhangs IVa der FFH-RL ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass sie aufgrund ihrer artspezifischen Verbreitungsgebiete oder der Lebensraumausstattung im UG weder aktuell noch potenziell vorkommen können.

VÖGEL

Von den europäischen Vogelarten sind in Anbetracht der Lebensraumausstattung im UG lediglich bodenbrütende Vogelarten, die typischerweise auch in Ackerlagen brüten, zu erwarten. Potenzielle Brutvorkommen der hier aufgrund ihrer Verbreitungsgebiete möglicherweise vorkommenden Vogelarten Kiebitz oder Feldlerche können aber in Anbetracht der Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten im Norden bzw. Nordosten und Westen sowie der auf beiden Seiten des geplanten Baugebiets verlaufenden Straßen mit hinreichender Sicherheit aufgeschlossen werden, da diese Arten die Nähe zu den Gebäudekulissen und den siedlungs- bzw. straßenbedingten Störungsquellen meiden. Die artspezifischen Effektdistanzen dieser Arten liegen im Bereich mehrerer hundert Meter.

Auch potenzielle Vorkommen des ansonsten in der Feldflur möglicherweise brütenden Rebhuhns sind mit Sicherheit hier nicht zu erwarten, da das Rebhuhn zumindest Altgrasfluren oder breite Feldraine, am besten in Kombination

mit Gehölzstrukturen, als Schlüsselhabitate benötigt und beides hier nicht gegeben ist.

Als bodenbrütende Vogelarten sind demnach im Bereich der betroffenen Ackerlage gemäß den Erfahrungen in den letzten Jahren allenfalls die Wachtel und die Wiesenschafstelze zu erwarten. Die Wachtel tritt aber erfahrungsgemäß sehr unstet auf und ist in manchen Jahren als Brutvogel in Äckern vieler Gebiet festzustellen und in manchen Jahren nicht. Die Wiesenschafstelze brütet in jüngster Zeit vermehrt in Äckern, ist aber nicht an bestimmte Ackerlagen gebunden und wird seit der Novellierung der bayerischen Roten Liste im Jahr 2016 nicht mehr als potenziell gefährdet angesehen.

WEITERE NATURSCHUTZRELEVANTE ARTEN

Seltene bzw. gefährdete Pflanzen- oder Tierarten, die nicht im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu untersuchen sind, sondern im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung zu behandeln wären, sind im Einflussbereich des geplanten Baugebiets nicht zu erwarten.

9.6 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen oder Störungen

Um Beeinträchtigungsrisiken von Individuen oder Gelegen zu umgehen, erfolgen die Baufeldräumung bzw. vorbereitende Baumaßnahmen wie der Oberbodenabtrag außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der bodenbrütenden Vogelarten und damit zwischen 1. September und 28. Februar. Dadurch können auch Störungen von evtl. auf benachbarten Flächen brütenden Vögeln vermieden werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität [vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG] sind im vorliegenden Fall nicht notwendig.

9.7 Prüfung der Verbotstatbestände und Fazit

Sowohl bei der Wachtel als auch bei der Wiesenschafstelze kann die Erfüllung des Verbotstatbestands der Schädigung ausgeschlossen werden, weil sich beide Arten weder durch eine Brutplatztreue noch durch ein regelmäßiges Vorkommen an potenziellen Brutplätzen auszeichnen, und folglich trotz einer denkbaren Beeinträchtigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Ebenso wird der Verbotstatbestand der Störung nicht erfüllt, weil die denkbaren Störungen im Bereich der benachbarten Feldflur keinesfalls zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen dieser beiden Vogelarten führen werden.

Schließlich kann die Erfüllung des Verbotstatbestands der Tötung oder Verletzung bei diesen potenziell betroffenen Brutvogelarten durch bauzeitliche Regelungen, im vorliegenden Fall vor allem durch Beginn der vorbereitenden Bauarbeiten bzw. der Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, vermieden werden.

Abschließend ist daher festzuhalten, dass durch das geplante Baugebiet in Bezug auf die prüfungsrelevanten Arten keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Ebenso sind im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet keine Beeinträchtigungen weiterer naturschutzrelevanter Arten zu erwarten.

10 Abhandlung der Eingriffsregelung

10.1 Anlass

Nachfolgend wird zur Ausweisung des Baugebiets „WA Weinbreite“ die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

10.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Einstufung des Zustandes des Baugebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt nach den Listen 1 a bis 1 c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft [Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003].

10.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume eine intensiv genutzte Ackerfläche vor. Die Ackerflächen stellen potentielle Habitate für Feldbrüter dar.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt für die Ackerfläche eine **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

10.4 Schutzgut Boden

Beim Schutzgut Boden kann die Ackerfläche als Boden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion eingestuft werden.

Das Schutzgut Boden besitzt demnach gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

10.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Die Flächen des Bebauungsplanes weisen einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

10.6 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustaubahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

10.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortschaft Oberpöring zwischen der St 2114 und der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Gneiding.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt eine **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

10.8 Ergebnis der Bestandaufnahme und Bewertung

Schutzgut	geplante Baufläche	Bewertung
Arten und Lebensräume	Acker, potentieller Lebensraum für Feldbrüter	geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie I
Boden	Boden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion	mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie II

Schutzgut	geplante Baufläche	Bewertung
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie II
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie I
Landschaftsbild	ausgeräumte Agrarlandschaft	geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie I

In der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter kann die Fläche des Geltungsbereiches als Gebiet mit **geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** gewertet werden.

10.9 Auswirkungen der Planung

Grundflächenzahlen innerhalb des Geltungsbereiches

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist für das Wohngebiet eine Grundflächenzahl [GRZ] von 0,35 zulässig.

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entspricht die Eingriffsschwere für das **Wohngebiet** einem **geringen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B)**. Die Eingriffsschwere für das geplante **Wohngebiet** mit einer GRZ = 0,35 kann als **geringer bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)** eingestuft werden.

10.10 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung

Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die oben genannten Auswirkungen der Planung und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen.
- Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und Fassaden sind nach Möglichkeit zu begrünen.
- Erhalt der Durchlässigkeit durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Oberfläche von 10 cm.
- Für die Straßenbeleuchtung sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.
- Die Baufeldfreimachung bzw. vorbereitende Baumaßnahmen wie der Oberbodenabtrag haben außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der bodenbrütenden Vogelarten und damit zwischen 1. September und 28. Februar zu erfolgen. Eine Wiederansiedlung von Arten im Baufeld ist zu verhindern.
- Für die Bepflanzung und Begrünung der öffentlichen Grünflächen sowie der Ausgleichsflächen ist zwingend autochthones Saatgut bzw. Pflanzgut zu verwenden. Der Nachweis der autochthonen Herkunft ist per Zertifizierung zu erbringen.

Schutzgut Wasser

- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Garagenvorplätze, Parkplätze, Wege).

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen.

Schutzgut Klima

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen.

Landschaftsbild (Grünordnerische Maßnahmen)

- Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erfolgt gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und wird im Rahmen der Bauanträge mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen.

Umweltbaubegleitung

Eine Umweltbaubegleitung / ökologische Baubegleitung wird von der Gemeinde Oberpöring ab bzw. vor der Durchführung der Erschließung bzw. der ersten Bautätigkeiten beauftragt. Der Unteren Naturschutzbehörde wird diese mind. 2 Wochen vor Baubeginn benannt.

10.11 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden. Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Festlegung der Kompensationsfaktoren für das Baugebiet „WA Weinbreite“:
Aus der Überlagerung der Bewertungen von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der oben genannten Minimierungsmaßnahmen und der Planungskonzeption selbst ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ \leq 0,35$ = Wohngebiet) ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie I und damit einen Ausgleichsfaktor von **0,2 bis 0,5**.

Wegen der aufgeführten Minimierungsmaßnahmen und der umfangreichen Pflanzbindungen wird der Ausgleichsfaktor mit **0,3** festgesetzt.

Bei einer Größe der Eingriffsfläche von 21.900 m² (Größe Geltungsbereich) und einem Ausgleichsfaktor von 0,3 werden Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von 6.570 m² erforderlich.

10.12 Maßnahmen zur Kompensation

Die naturschutzrechtliche Kompensation für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch die Bereitstellung einer Teilfläche der Flur-Nr. 2532 in der Gemarkung Oberpöring.

Ausgangszustand:

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um ein brachgefallenes Intensivgrünland (G12) sowie um eine intensiv genutzte Ackerfläche (A11). Zudem kommt kleinflächig ein mesophiles Gebüsch (B112) vor.

Die Fläche wurde / wird temporär als Zwischenlagerplatz für anfallendes Grün- gut der Gemeinde genutzt. Hierdurch fand in den letzten Jahren eine starke Nährstoffanreicherung statt, die sich durch das vermehrte Vorkommen von Brennessel widerspiegelt.



Abbildung 7: Ausgleichsfläche Blick in Richtung Norden, Brennnesselaufwuchs erkennbar im Vordergrund



Abbildung 8: Blick auf Gebüsch, Ablagerung im Vordergrund erkennbar

Entwicklungsziel:

Als Maßnahmen zur Kompensation ist die Neuanlage einer flachen Geländemulde unter Ausnutzung der vorhandenen Topologie sowie die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland bestimmt.

Erstmaßnahmen:

Die Herstellung der Ausgleichsfläche hat außerhalb der Brutzeit (15.03. bis 15.08.) zu erfolgen.

Die vorhandenen Ablagerungen (Grüngut) sind abzutragen und ordnungsgemäß zu verwerten. Das vorhandene Geländegestalt in Form einer leichten Senke / Mulde wird hierdurch wieder herausgestellt.

Aufgrund der starken Nährstoffanreicherung der letzten Jahre wird auf der Fläche für die Dauer von drei Jahren die Ansaat einer stark zerrenden Getreideart

[Hafer] vorgesehen. Das Getreide ist jeweils im Herbst abzuernten und zu verwenden.

Nach den drei Jahren erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung [Regelansaatmenge 3 g / m²]. Als Saatgut für die Neuanlage des extensiven genutzten Grünlandes ist autochthones Saatgut des Herkunftsgebiets „Unterbayerisches Hügelland“ [Hu] zu verwenden.

Art	Artname	Mischungsanteil in Gewichts-%
Gräser (70 %):		
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	5,0
<i>Agrostis stolonifera</i> var. <i>stolon.</i>	Weißes Straußgras	3,5
<i>Alopecurus pratensis</i> ssp. <i>prat.</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	10,0
<i>Arrhenatherum elatius</i> var. <i>elat.</i>	Glatthafer	3,0
<i>Festuca pratensis</i> ssp. <i>prat.</i>	Wiesenschwingel	10,0
<i>Holcus lanatus</i>	Weiches Honiggras	3,0
<i>Phleum pratense</i> s. <i>str.</i>	Wiesen-Lischgras	6,5
<i>Poa pratensis</i> s. <i>str.</i>	Eigentliches Wiesenrispengras	15,0
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras	14,0
Kräuter (30 %):		
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel	0,8
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesenkerbel	2,0
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	2,5
<i>Cerastium holosteoides</i>	Wiesen-Hornkraut	2,0
<i>Daucus carota</i> ssp. <i>carota</i>	Wilde Möhre	1,5
<i>Heracleum sphondylium</i> ssp. <i>sph.</i>	Wiesen-Bärenklau	3,0
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	2,9
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	0,8
<i>Leontodon autumnalis</i> s. <i>str.</i>	Herbst-Löwenzahn	2,3
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	3,5
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Brunelle	1,5
<i>Ranunculus acris</i> ssp. <i>acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	1,5
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	2,6
<i>Senecio vulgaris</i>	Gewöhnliches Greiskraut	1,4
<i>Silene dioica</i>	Tag-Lichtnelke	1,7

Pflegemaßnahmen:

Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft durch eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zu pflegen [Mähzeitpunkte zwischen Mitte Juni und Ende September, Schnitthöhe zwischen 10 cm – 15 cm].

Weitere Hinweise:

Die Ausgleichsfläche ist ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen und die Ausgleichsmaßnahmen sind mittels Grunddienstbarkeit zu Gunsten des

Freistaates Bayern zu sichern.

Erforderliche Pflege-/ bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind wiederum ab Satzungserlass mindestens 25 Jahre lang durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden, sollte jedoch im Gelände an den Eckpunkte mit Pfosten gekennzeichnet werden.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenem Maße Rechnung getragen.

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme:

Ausgleichsmaßnahme	Flächenumfang	Aufwertungsfaktor	anrechenbare Fläche
Extensivierung Grünland	1321	0,5	660,5
Umwandlung Acker in Extensivgrünland	163	1	163
Neuanlage einer flachen Geländemulde	3840	1,5	5760
			6583,5
Umfang des Kompensationsbedarfs			6570

Gemäß der vorliegenden Bilanzierung besteht ein sehr geringer Überschuss an Ausgleichsflächen von rund 14 m².