



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

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.....	10
4.9	Immissionen	10
5	Planungskonzept.....	11
5.1	Entwurf.....	11
5.2	Verkehrerschließung	11
5.3	Höhenlage und Höhe der Gebäude	12
5.4	Grünordnung.....	12
5.5	Ver- und Entsorgung	12
5.6	Löschwasserversorgung.....	13
5.7	Auswirkungen, Beeinträchtigungen	13
6	Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)	14
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
6.3	Festlegung privater Grünflächen	14
6.4	Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes.....	14
6.5	Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen	15
6.6	Dachformen, -farben und Firstrichtungen.....	15
6.7	Stellplätze und Garagen.....	15
6.8	Hinweise.....	15
7	Grünordnung, Natur und Umwelt.....	15
7.1	Ziele der Grünordnung.....	16
7.2	Maßnahmen.....	16
7.3	Flächenzusammenstellung.....	16
8	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)	17
8.1	Schutzgut Klima und Luft.....	17
8.2	Schutzgut Boden	17
8.3	Schutzgut Wasser	18
8.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
8.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen).....	19
8.6	Schutzgut Landschaft.....	20
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
8.8	Wechselwirkungen	21
8.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	21

8.10	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	22
8.11	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
8.12	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	23
8.13	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	23
9	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	24
9.1	Anlass	24
9.2	Bestandsaufnahme und Bewertung	24
9.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	24
9.4	Schutzgut Boden	24
9.5	Schutzgut Wasser	25
9.6	Schutzgut Klima und Luft.....	25
9.7	Schutzgut Landschaftsbild	25
9.8	Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung.....	25
9.9	Auswirkungen der Planung.....	26
9.10	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung.....	26
9.11	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen	27
9.12	Maßnahmen zur Kompensation.....	28

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 Oberpörling der letzten 5 Jahre zu unterstützen. Oberpörling hat derzeit ca. 1.172 Einwohner [31.12.2018].

Die positive Entwicklung in Oberpörling lässt sich an den Einwohnerzahlen der letzten 5 Jahre belegen. Im Jahr 2014 lebten noch 1.136 Menschen in Oberpörling, 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 [30.06.2018]</i>	<i>1172</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 Oberpörling neben der vorhandenen Grundversorgung (Metzger, Lebensmittel-laden mit Bäcker, Grundschule, Kindergarten usw.) zudem mit kostengünstigeren Bauland aufwarten. Dies zeichnet Oberpörling als einen äußerst attraktiven Wohnstandort auch für Auswärtige aus.

Im Gemeindebereich Oberpörling 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 Oberpörling 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.

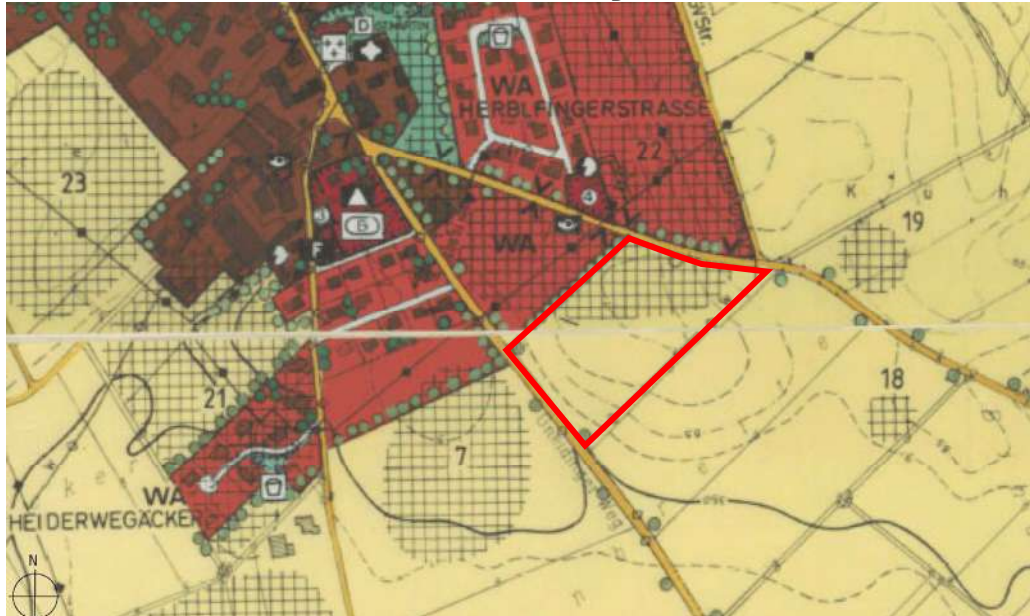


Abbildung 1: Ausschnitt derzeitiger Flächennutzungsplan, rotumrandet = geplantes Wohngebiet „WA Weinbreite“

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.

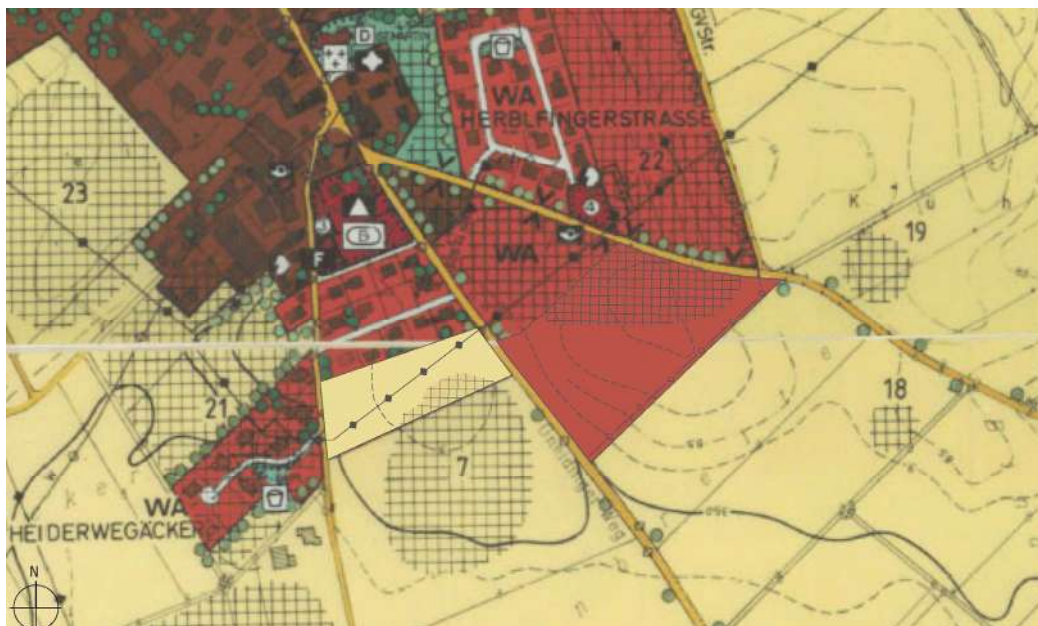


Abbildung 2: Deckblatt Nr. 8 FNP

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 Besitzer 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.

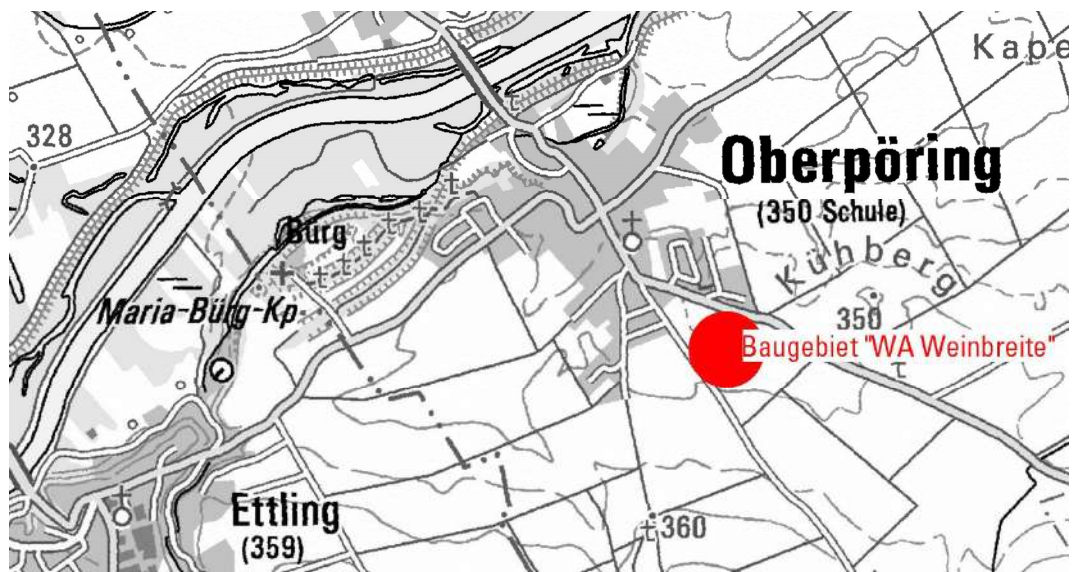


Abbildung 3: Ausschnitt Topographische Karte, ohne Maßstab

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 Oberpöring 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 Oberpöring.

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 Oberpöring ca. 350 m
- Grundschule Oberpöring 275 m
- kath. Kirche 300 m
- Kindergarten Oberpöring 750 m Entfernung
- örtliche Einkaufsmöglichkeiten 300 bis 350 m

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

4.5 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung der Gemeinde Oberpöring 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.

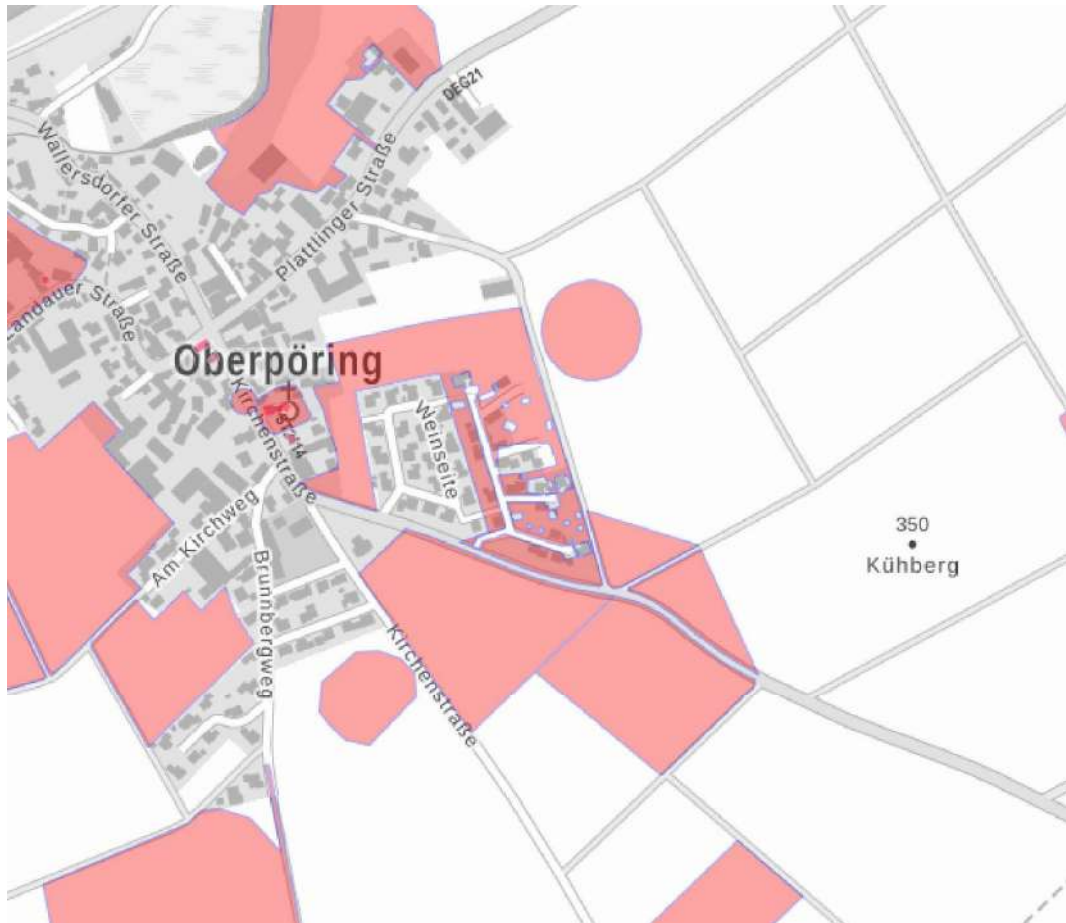


Abbildung 4: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal

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.

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 neuausgewiesenen 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.

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 m^2 Grundstück dürften somit 245 m^2 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 m^2 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 Privat-

grundstücken 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 Mindestdiefe 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	16.748 m ²	76,47 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3.263 m ²	14,90%
Regenrückhalte- / Versickerungsbecken	1.362 m ²	6,22 %
Öffentliche Grünflächen	527 m ²	2,41 %
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.

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.

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

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 Flächen werden allenfalls sporadisch von Vögeln aus den umliegenden Gärten zur Nahrungssuche aufgesucht.

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. 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 **keine bis max. 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 Geruchsbelästigungen 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 strukturreiche 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.

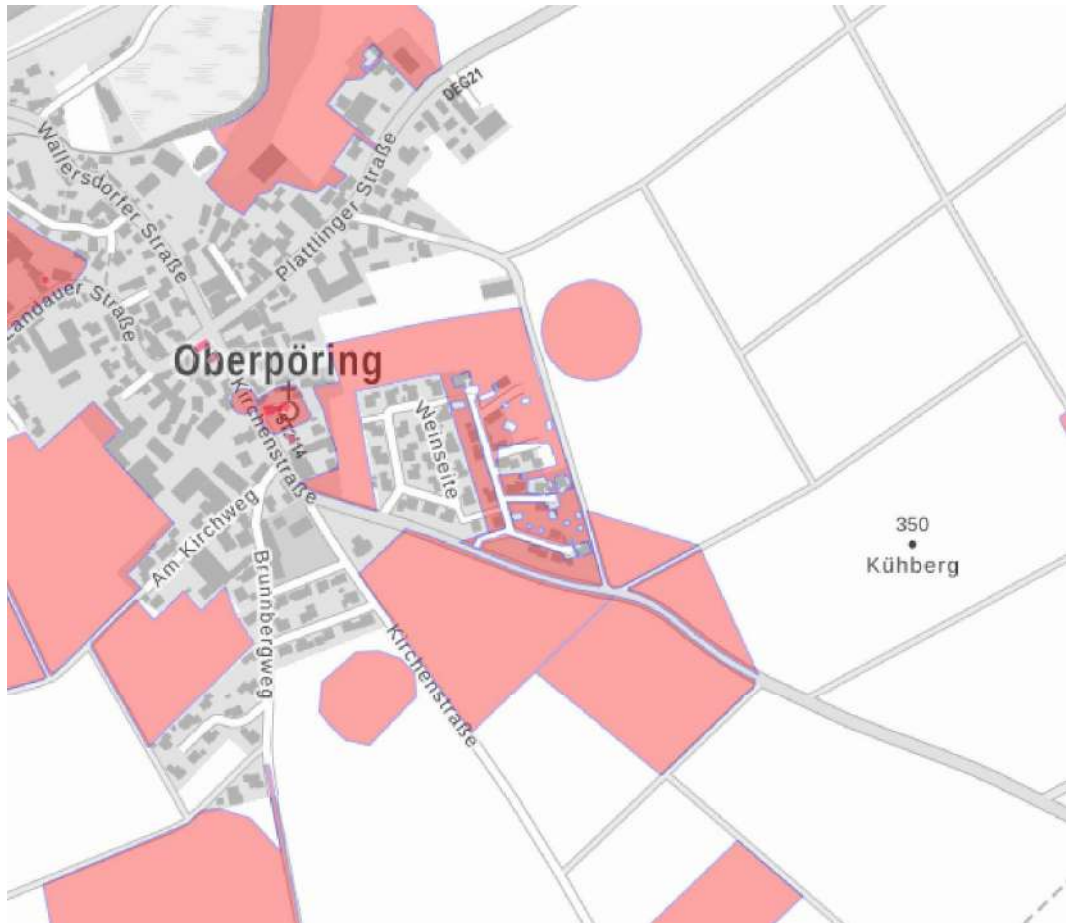


Abbildung 5: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal

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 BauGB 2004 müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, überwachen (**Monitoring**). Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, sodass die Gemeinden in der Lage sind, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Das Monitoring ist von der Gemeinde durchzuführen.

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, bei der Bauabnahme

Neben der Überwachung des erheblich betroffenen Schutzguts Boden, sollte auch die Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Pflanzgebote kontrolliert werden.

8.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan werden weitere Planungsalternativen aufgezeigt.

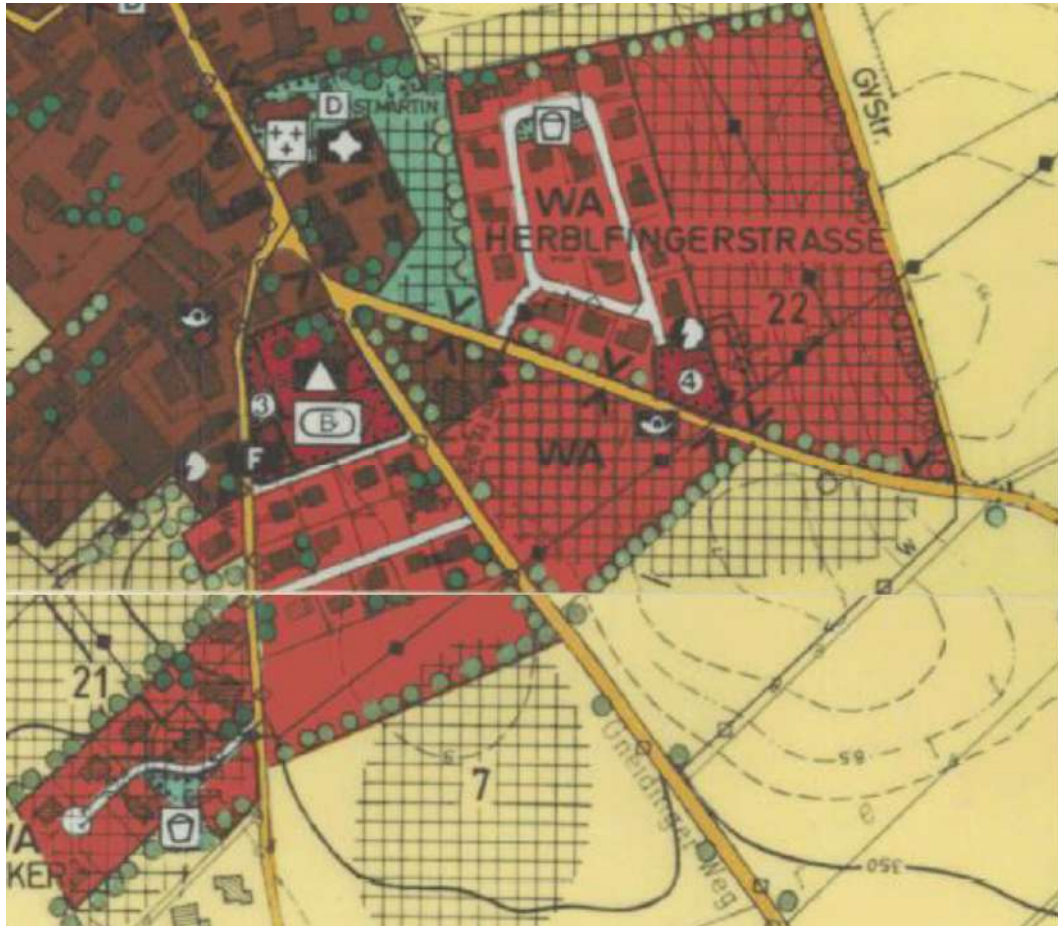


Abbildung 6: Ausschnitt FNP

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 Abhandlung der Eingriffsregelung

9.1 Anlass

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

9.2 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).

9.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume eine intensiv genutzte Ackerfläche vor.

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

9.4 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.

9.5 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.

9.6 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.

9.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortschaft Oberpörling 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.

9.8 Ergebnis der Bestandaufnahme und Bewertung

Schutzgut	geplante Baufläche	Bewertung
Arten und Lebensräume	Acker	geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie I
Boden	Boden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion	mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie II
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie II
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame	geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie I

Schutzgut	geplante Baufläche	Bewertung
	Luftaustauschbahnen	
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.

9.9 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.

9.10 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.
- Erhalt der Durchlässigkeit durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Oberfläche von 10 cm.

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.

9.11 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 **0,2** festgesetzt.

Bei einer Größe der Eingriffsfläche von 21.900 m² (Größe Geltungsbereich) und einem Ausgleichsfaktor von 0,2 werden Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von 4.380 m² erforderlich.

9.12 Maßnahmen zur Kompensation

Die naturschutzrechtliche Kompensation für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch die Bereitstellung einer Teilfläche der Flur-Nr. 2532 in der Gemarkung Oberpörling. Hierbei handelt es sich um ein brachgefallenes Intensivgrünland. Die Fläche wurde / wird temporär als Zwischenlagerplatz für anfallendes Grüngut 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

Als Maßnahmen zur Kompensation ist die Anlage und Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (Biotop-Code B432, mittlere Ausbildung) vorgesehen. Die vorgesehene Maßnahme besitzt einen Aufwertungsfaktor von **1,5**. Somit werden zur Kompensation des Eingriffes **2.920 m²** erforderlich.

Für die Anlage und Entwicklung eines vorgesehenen Streuobstbestandes mit Extensivwiese wird zuerst die nährstoffreiche oberste Bodenschicht auf der gesamten Ausgleichsfläche in einer Mächtigkeit bis 20 cm abgetragen. Die anfallenden Erdmassen werden einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung zuge-

führt. Anschließend wird die Fläche mit einer Kreiselegge gelockert und planiert. Danach erfolgt die Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung. Zudem werden 21 Obstbäume [alte Obstbaumsorten] in einem 12 x 12 m Raster als Hochstämme gepflanzt.

Für eine Dauer von 3 Jahren wird die neuangelegte Wiese durch eine dreimalige Mahd [ohne Mähzeitpunktregelung] mit Mähgutabfuhr im Jahr zusätzlich ausgemagert. Anschließend erfolgt dauerhaft eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr im Zeitraum zwischen Mitte Juni und September eines Jahres.

Als Saatgut für die Neuanlage des extensiven genutzten Grünlandes ist autochthones Saatgut des Herkunftsgebiets „Unterbayerisches Hügelland“ [Hu] zu verwenden.

Pflegeansprüche: 2 Schnitte im Jahr mit Mähgutabfuhr, zwischen Juni und September, Schnitthöhe 5-10 cm,
Regelansaatmenge: 5 g / m²

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 Greis-kraut	1,4
<i>Silene dioica</i>	Tag-Lichtnelke	1,7

Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

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.