



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH § 13B BAUGESETZBUCH [BAUGB] MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „WR HEIDERWEGÄCKER II“, 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	Potentiale der Innenentwicklung	5
3	Ausgangssituation	5
3.1	Lage im Ortszusammenhang.....	5
3.2	Regionale Lage und Gemeindestruktur	6
3.3	Derzeitige Nutzung.....	6
3.4	Umgebungsbebauung, Infrastruktur	7
3.5	Verkehrsanbindung	7
3.6	Boden- und Grundwasserverhältnisse	7
3.7	Kultur- und Sachgüter	7
3.8	Altlasten.....	8
3.9	Immissionen	8
4	Planungskonzept.....	9
4.1	Entwurf.....	9
4.2	Verkehrerschließung	9
4.3	Höhenlage und Höhe der Gebäude	9
4.4	Grünordnung.....	10
4.5	Ver- und Entsorgung	10
4.6	Löschwasserversorgung.....	10
4.7	Auswirkungen, Beeinträchtigungen	10
5	Planungsinhalt [Abwägung und Begründung]	11
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
5.3	Festlegung privater Grünflächen	12
5.4	Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes.....	12
5.5	Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen	12
5.6	Dachformen und Firstrichtungen	12
5.7	Stellplätze und Garagen.....	12
5.8	Hinweise.....	12
6	Grünordnung, Natur und Umwelt.....	13
6.1	Ziele der Grünordnung.....	13
6.2	Maßnahmen.....	13
6.3	Flächenzusammenstellung.....	14
7	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
7.1	Schutzgut Klima und Luft.....	14
7.2	Schutzgut Boden	15
7.3	Schutzgut Wasser	15
7.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
7.5	Schutzgut Mensch [Erholung, Lärmimmissionen].....	16
7.6	Schutzgut Landschaft.....	17
7.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
7.8	Wechselwirkungen	18
7.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	18
7.10	Maßnahmen zur Überwachung [Monitoring].....	18

7.11	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
7.12	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	19
7.13	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
8	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	19

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Oberpörling hat auf Antrag des Grundstückseigentümers in seiner Sitzung vom 06.06.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WR Heiderwegäcker II“ beschlossen. Der Bebauungsplan umfasst die Flur-Nr. 159 in der Gemarkung Oberpörling mit einer Fläche von rund 3.100 m².

1.2 Ziel und Zweck der Planung

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.

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

Die Baugesetzbuch-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBI. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat damit einen Tag später, also am Samstag, 13. Mai 2017, in Kraft [...]

[...] Ein neuer § 13b BauGB eröffnet Städten und Gemeinden zukünftig ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m² (durch das Hauptgebäude versiegelte Fläche) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.¹

¹ vgl. Rundschreiben 26/2017 des Bayerischen Gemeindetags vom 15. Mai 2017

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „WR Heiderwegäcker II“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, hat die Gemeinde Oberpöring die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB mit integrierter Grünordnung für das Wohngebiet „WR Heiderwegäcker II“ beschlossen.

Durch die Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB entfällt die Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung [Ausgleichsflächenbedarf] ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ziel der Baugebietsausweisung ist die Schaffung von drei Bauparzellen zur Eigennutzung durch den Antragssteller [Eigentümer des Grundstücks]. Die Bauparzellen sind zur kurz- bis mittelfristigen Bebauung durch die Kinder des Grundstückseigentümers vorgesehen.

2 Potentiale der Innenentwicklung

Potentiale der Innenentwicklung können bei der vorliegenden Planung nicht herangezogen bzw. berücksichtigt werden, da die drei geplanten Parzellen ausschließlich zur Eigennutzung durch den Grundstückseigentümer bzw. durch dessen Kinder ausgewiesen werden. Anderweitige und geeignete Flächen für Wohnbebauung besitzt der Antragssteller nicht.

3 Ausgangssituation

3.1 Lage im Ortszusammenhang

Das für die Bebauungsplanaufstellung betroffene Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Oberpöring und schließt unmittelbar an das Baugebiet „Heiderwegäcker“ an. Die Fläche des Baugebiets wird im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt.

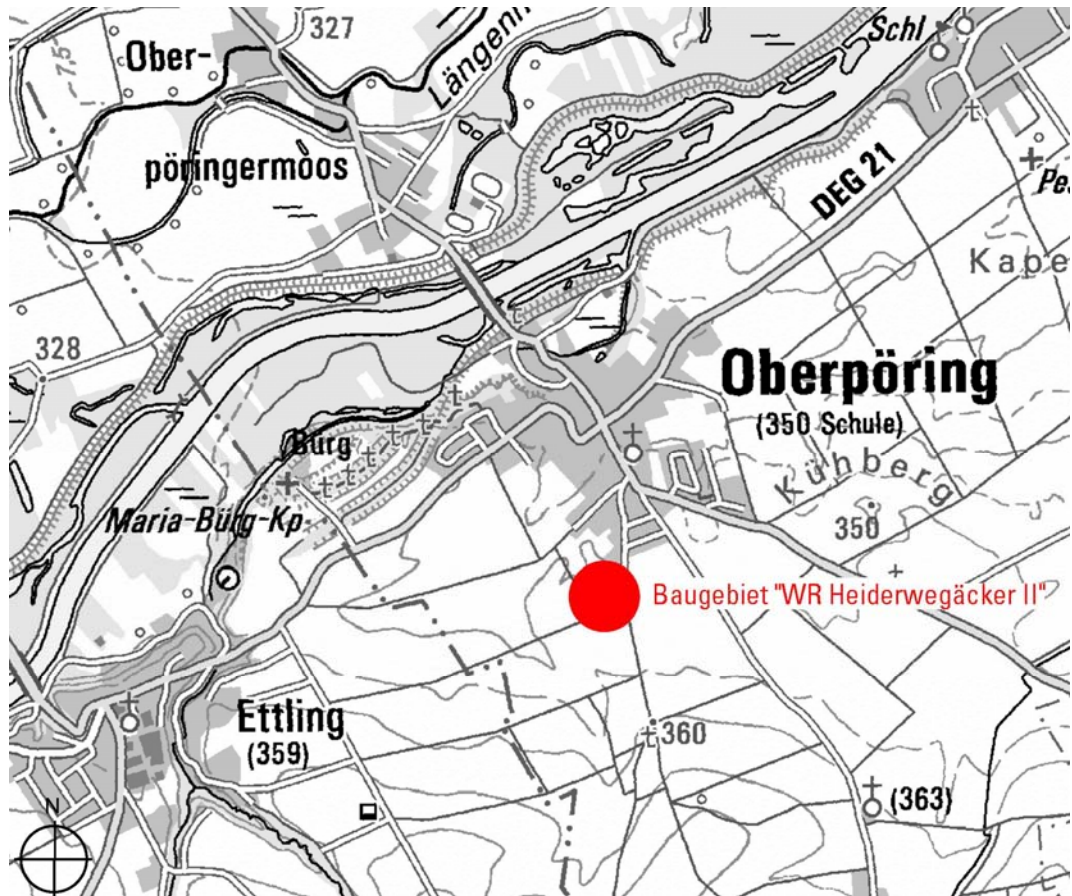


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte, ohne Maßstab

Bei der Fläche des Baugebietes handelt es sich um relativ ebenes Gelände.

3.2 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Die Gemeinde Oberpöding 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 31.12.2014 wies die Gemeinde Oberpöding einen Bevölkerungsstand von 1136 Einwohnern laut dem bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung auf.

3.3 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Antragstellers.

3.4 Umgebungsbebauung, Infrastruktur

Im Wesentlichen besteht die Umgebungsbebauung aus Einfamilienhäusern [vgl. Baugebiet „Heiderwegäcker“ im Norden bzw. den Aussiedlerhof südlich].

Folgende Entfernungen zur verkehrlichen / sozialen Infrastruktur sind vorhanden:

- Bahnhof Wallersdorf 7 km
- Ortsmitte Oberpöring ca. 550 m
- Grundschule Oberpöring 325 m
- kath. Kirche 475 m
- Kindergarten Oberpöring 1000 m Entfernung
- örtliche Einkaufsmöglichkeiten 550 m

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

3.5 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.

3.6 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.

3.7 Kultur- und Sachgüter

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

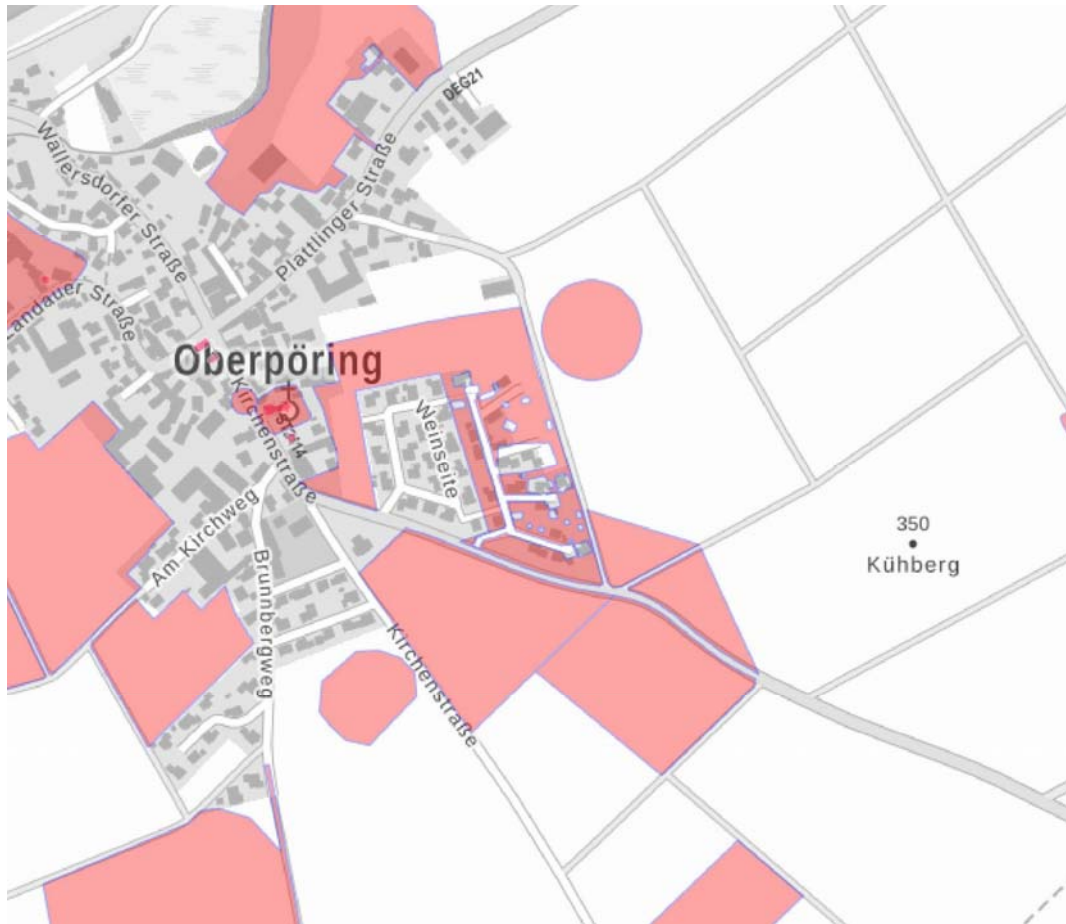


Abbildung 2: Ausschnitt Bayerischer Denkmalschutzplan

3.8 Altlasten

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

3.9 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.

4 Planungskonzept

4.1 Entwurf

Der Entwurf sieht drei Parzellen entlang des bestehenden Feldweges vor. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten. Bei zwei Wohneinheiten ist nur eine horizontale Trennung der Wohneinheiten bei einem gemeinsamen Haupteingang und gemeinsamer Nutzung der Haustechnik erlaubt.

Durch die Begrenzung der max. zulässigen Wohneinheiten wird die vorhandene städtebauliche Struktur und Maßstäblichkeit gestärkt und zudem eine spekulative Bebauung der neu ausgewiesenen Parzellen verhindert.

Die Gebäudestellungen sind innerhalb des Baufensters 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.

4.2 Verkehrserschließung

Die geplanten drei Parzellen werden über den vorhandenen Feldweg erschlossen. Ein Ausbau des Feldweges ist nicht angedacht.

4.3 Höhenlage und Höhe der Gebäude

Für die Gebäude werden Wandhöhen (bezogen auf das natürliche Gelände) 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.

Zum Schutz gegen Sturzfluten wird eine Mindesthöhe des Fußbodens im EG Wohnhaus sowie für die Garagen oder Nebengebäude gegenüber dem umliegenden Gelände festgesetzt.

4.4 Grünordnung

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird je angefangene 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.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Strom) des neuen Baugebiets erfolgt über das bestehende Baugebiet „Heiderwegäcker“. Hierzu wird auf den neuen Parzellen ein 6-Meter-Streifen für die entsprechenden Leitungen freigehalten.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der bestehenden Straße zum Baugebiet bereitzustellen.

4.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt wiederum über das bestehende Baugebiet „Heiderwegäcker“ im Norden.

Mit dem Grundstückseigentümer wird ein Erschließungsvertrag bezüglich Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Straßennutzung abgeschlossen.

4.7 Auswirkungen, Beeinträchtigungen

Verkehr

Generell nimmt das Verkehrsaufkommen durch die neuen Anwohner zu. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nur drei neue Parzellen entstehen werden, wird sich das Verkehrsaufkommen nur sehr geringfügig erhöhen und somit sind nur sehr geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Während der Bauphasen herrscht entsprechender Baustellenverkehr.

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 nur 3 neue Parzellen entstehen.

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 drei Bauparzellen mit folgenden Parzellengrößen

- Parzelle 1 = 1207 m²
- Parzelle 2 = 917 m²
- Parzelle 3 = 972 m²

5 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt und dient ausschließlich dem Wohnen.

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von = 0,35 bestimmt. Bei einem 917 m² Grundstück dürften somit 321 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.

5.2 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. Bei zwei Wohneinheiten ist nur eine horizontale Trennung der Wohneinheiten bei einem gemeinsamen Haupteingang und gemeinsamer Nutzung der Haustechnik erlaubt.

5.3 Festlegung privater Grünflächen

Die Grenzen der neuen Parzellen sollen an der Grenze zur freien Landschaft 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. Die vorgegebenen Pflanzlisten entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort des Baugebiets. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die angeführten Arten empfohlen.

5.4 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes

Bei den Flächen des Baugebiets handelt es sich um relativ ebenes Gelände. Geländeauffüllungen sind auf den einzelnen Parzellen nur bis zum angrenzenden Geländeniveau (Höhe des Feldweges) zulässig.

5.5 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen

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

5.6 Dachformen und Firstrichtungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Zeltdach zulässig. Anbauten und Nebengebäude dürfen zudem mit Flach- und Pultdächern ausgeführt werden. Auch die freie Wahl der Firstrichtung wird ermöglicht.

5.7 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen.

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

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

5.8 Hinweise

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

6 Grünordnung, Natur und Umwelt

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten, beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

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.

6.1 Ziele der Grünordnung

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung der Bauparzellen auf den privaten Grünflächen
- Förderung des Wohnumfeldes

6.2 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB mit integrierter Grünordnung werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet. Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen.

6.3 Flächenzusammenstellung

	Fläche	% - Anteil
Bauparzellen WR	3.100 m ²	100 %
Gesamtfläche Bebauungsplan	3.100 m²	100 %

7 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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.

7.1 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 von drei Bauparzellen werden zukünftig Versiegelungen bzw. Überbauungen durchgeführt.

² vgl. CDROM 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

Ergebnis: Die bei der Ausweisung der Bauparzellen zu erwartende Versiegelung wird das lokale Kleinklima beeinträchtigen; die Reichweite und das Ausmaß der lokalklimatischen Wirkungen wird aber sehr 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 **sehr gering** sein. Zudem werden die zu erwartenden Auswirkungen durch die vorgesehenen Pflanzgebote vermindert.

7.2 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 von drei Bauparzellen **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.

7.3 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 dadurch aber nur unerheblich ändern.

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.

7.4 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 intensiv 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.

7.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung: Die Erholungsfunktion für den Geltungsbereich kann als gering eingestuft werden. Durch die Ausweisung des Wohngebiets mit drei Parzellen 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 Verkehr durch die Anwohner sehr geringfügig verstärken. Zudem können auch kurzzeitig während der Bauphase Lärmbelastungen mittlerer Auswirkung auftreten. Mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen 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.

7.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Geltungsbereich stellt intensiv genutzte Ackerflächen ohne Gehölzstrukturen dar. Die Flächen des Bebauungsplans schließen unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an.

Auswirkungen: Intensiv genutzte Ackerflächen werden umgewandelt in Bebauung und Erschließungsflächen. 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 im allgemeinen sind als **gering** einzustufen.

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

7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

7.8 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.

7.9 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.

7.10 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.

7.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht, da die drei geplanten Parzellen ausschließlich der Eigennutzung des Grundstückseigentümers dienen. Anderweitige und geeignete Flächen für Wohnbebauung besitzt der Antragssteller nicht.

Potentiale der Innenentwicklung sind somit aufgrund des Planungsanlasses nicht relevant.

7.12 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.

7.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als Wohngebiet ausgewiesen werden. Hierzu werden ca. 0,3 ha Ackerflächen in Anspruch genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „WR Heiderwegäcker II“ stellt eine Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in ein Wohngebiet mit drei Bau-parzellen dar.

Dadurch kann sich eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden von bis zu 1.628 m² bei voller Ausnutzung der zulässigen GRZ ergeben, die sich wiederum auf die anderen Schutzgüter auswirken kann. Die Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche 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 werden gering beeinträchtigt.

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

8 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist bei der Anwendung des § 13b BauGB obsolet.