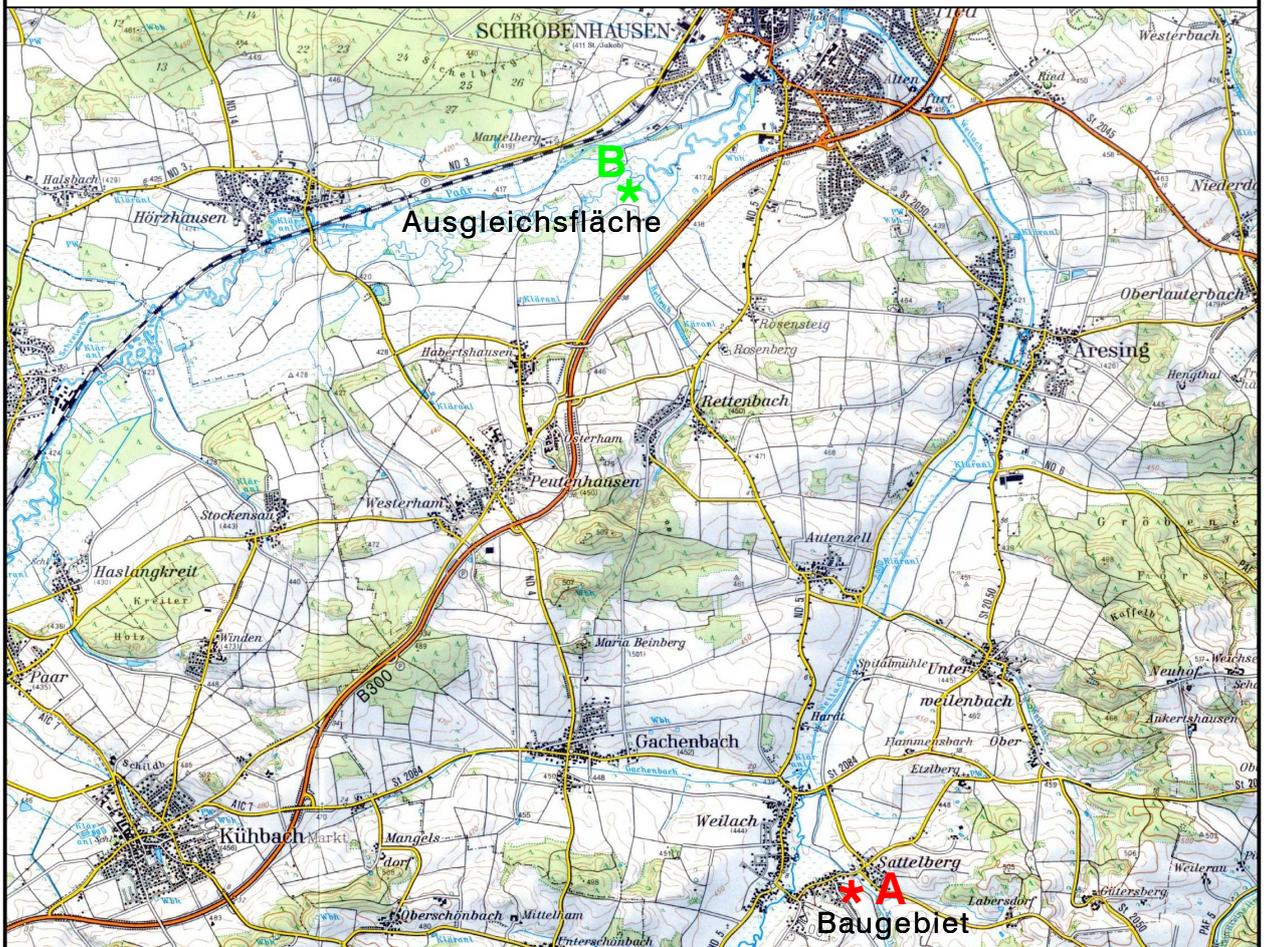


GEMEINDE GACHENBACH

BEBAUUNGSPLAN

"AM KLEINFELD" IN SATTELBERG



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000

RECHTSKRÄFTIGE FERTIGUNG

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF VOM 06.03.2006

FASSUNG VOM 17.10.2006

ARCHITEKT
DIPL.-ING. WILFRIED WURTZ
TAITING
AM SCHEURINGER BERG 5
86453 DASING
TEL. 08205 / 557

LANDSCHAFTSARCHITEKT
DIPL.-ING. KARL ECKER

LENBACHPLATZ 16
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 08252 / 81629

GEMEINDE GACHENBACH
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
HERZOGANGER 1
86529 SCHROBENHAUSEN
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

**BEBAUUNGSPLAN
„AM KLEINFELD“ IN SATTELBERG**

GEMEINDE GACHENBACH

LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Entwurf vom 06.03.2006

Fassung vom 17.10.2006

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Wilfried Wurtz
Am Scheuringer Berg 5
86453 Dasing /Taiting
Tel. 08205 / 557

Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. Karl Ecker
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen
Tel. 08252 / 81629

Gemeinde Gachenbach
Verwaltungsgemeinschaft
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen

.....

.....

.....

INHALTSVERZEICHNIS

H)	BEGRÜNDUNG	1
1.	Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Flächennutzungsplan	1
3.	Bebauung.....	1
4.	Verkehrerschließung	3
5.	Freiflächen, Grünordnung, Ausgleich	3
6.	Ver- und Entsorgung	4
7.	Flächen, Einwohner.....	4
8.	Kosten	4

UMWELTBERICHT

H) BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Nachfrage von Ortsansässigen nach Grundstücken für Einfamilienhäuser veranlasst die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Das Gebiet im Anschluss an eine bestehende Siedlung gelegen, eignet sich sehr gut für eine Wohnbebauung.

Alternative Ausweisungen in Sattelberg sind nicht möglich, da die Gemeinde über andere Grundstücke nicht verfügen kann.

Die wenigen noch freien Grundstücke befinden sich in Privatbesitz; für einen Bauzwang fehlen die rechtlichen Möglichkeiten.

Für eine Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung ehemaliger Hofstellen gibt es im Gemeindegebiet keine geeigneten Möglichkeiten oder Angebote.

2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Nach Osten bildet das Gebiet den vorläufigen Ortsrand von Sattelberg.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Bebauung

Es sind auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 18 041 m² 18 Einzelhäuser mit max. je 2 Wohneinheiten und 4 Doppelhäuser vorgesehen. Anstelle eines Doppelhauses kann auch ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten erstellt werden. Insgesamt sind max. 44 Wohneinheiten möglich; erwartet werden etwa 30 Wohneinheiten.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 694 m². Die relativ großen Grundstücksflächen erklären sich zum Teil aus den Wünschen von Interessenten jedoch vor allem aus dem Zwang mit der Bebauung ausreichende Abstände gegenüber der freien Landschaft im Osten bzw. dem Gehölzbestand im Südwesten des Baugebiets einzuhalten.

Der Nordhang mit einer durchschnittlichen Neigung von 6 % stellt bei manchen Grundstücken erhöhte Ansprüche an die Gebäudeplanung. Vor allem die Zufahrtshöhe der Garage sollte in Bezug zur Straße und zum Erdgeschoss des Hauptgebäudes sorgfältig geprüft werden.

Die im Bebauungsplan als zulässig angegebenen Höhen sind ausreichend, um zu verhindern, dass durch wild abfließendes Niederschlagswasser Kellergeschosse überschwemmt werden.

Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

Die unteren Bezugspunkte für die Bestimmung der zulässigen Wand- und Firsthöhen sind eindeutig über NN (Normalnull, Meereshöhe) festgesetzt. Wegen des hängigen Geländes werden die zulässigen Höhen für Gebäude mit Grenzabstand und Gebäude ohne Grenzabstand unterschiedlich festgelegt.

Bei Gebäuden mit alternativen Möglichkeiten des Grenzanbaus werden zwei unterschiedliche Bezugspunkte B angegeben.

Beispiel Haus Nr. 9

1. Unterer Bezugspunkt A (Gebäude mit Grenzabstand)	452,10 m ü. NN
Wandhöhe 6,25 m, Oberkante Wand	458,35 m ü. NN
Firsthöhe 9,00 m, Oberkante First	461,10 m ü. NN
2. Unterer Bezugspunkt B (nördlicher Grenzanbau)	451,50 m ü. NN
Wandhöhe 3,75 m, Oberkante Wand	455,25 m ü. NN
Firsthöhe 6,50 m, Oberkante First	458,00 m ü. NN
2. Unterer Bezugspunkt B (südlicher Grenzanbau)	452,10 m ü. NN
Wandhöhe 3,75 m, Oberkante Wand	455,85 m ü. NN
Firsthöhe 6,50 m, Oberkante First	458,60 m ü. NN

Abweichend von Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen Garagen und Nebengebäude als Grenzanbauten eine max. Wandhöhe von 3,75 m und eine max. Firsthöhe von 6,50 m erreichen.

Die größere Wandhöhe dient einer besseren Nutzung des Dachraums, die deutlich geringere Firsthöhe dem Nachbarschutz durch geringere Verschattung.

Im Dachraum von Grenzanbauten sind Aufenthaltsräume ausdrücklich zugelassen.

Der auf 3 m reduzierte Grenzabstand von Hauptgebäuden dient der besseren Grundstücksnutzung und ist eindeutiger nachzuvollziehen.

Bei Garagen und Nebengebäuden ist alternativ zum Grenzanbau auch ein Mindestabstand von 1,5 m zulässig.

Dieser Abstand hat nicht nur bautechnische Vorteile; es wird dadurch auch eine bessere Einfügung in das Gelände und ein Verzicht auf Stützmauern gefördert.

Mit den Festsetzungen zu den Abstandsflächen wird eine „abweichende Bauweise“ im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

Die Gestaltungsvorschriften sind relativ weit gefasst. Angesichts der gemischten Bebauung in der näheren Umgebung erscheint es zulässig, hier einen größeren Spielraum für kreative Planungen zuzulassen.

Als wesentliche Festsetzungen sind zu nennen:

- Wandhöhe max. 6,25 m
- Firsthöhe max. 9,00 m (6,50 m bei Grenzanbauten)
- geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, versetztes Pultdach)
- Dachneigung 15°- 45°; bei Garagen auch Flachdächer zulässig
- Firstrichtung nicht vorgeschrieben
- Dacheindeckung rote bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine
- Außenwände als verputzte Mauerflächen oder Holzflächen

4. Verkehrserschließung

Von der Kemnather Straße im Süden zweigt eine Zufahrt zu einer Ringstraße ab. Die Straßen fallen nach Norden mit einer durchschnittlichen Neigung von 6 % ab.

Der Gesamtquerschnitt der Erschließungsstraßen beträgt durchschnittlich 8 m. Davon wird eine Breite von weniger als 4 m versiegelt (Asphalt und Randbefestigung). Zu beiden Seiten dient ein Streifen von mindestens 2 m Breite zum Parken, zum Ausweichen und als Standraum für Straßenbäume. Dieser Streifen wird mit Rasenpflaster hergestellt.

Die geschwungene Linienführung, die geringe Fahrbahnbreite sowie die seitlichen Baumpflanzungen betonen das Erscheinungsbild von Wohnstraßen, in der nur Anliegerverkehr mit geringen Fahrgeschwindigkeiten stattfinden soll.

Zum Kleinfeldweg nördlich des Baugebiets wird eine Fußwegverbindung hergestellt.

Das Flurstück Nr. 139 mit der Hausnummer 8 wird als Einziges vom Kleinfeldweg her erschlossen.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen; der Garagenvorplatz zählt nicht als Stellplatz.

5. Freiflächen, Grünordnung, Ausgleich

Stellplätze und Garagenzufahrten sollten möglichst in begrünter Form hergestellt werden. Dazu eignet sich vor allem eine Befestigung mit Rasenfugenpflaster oder Rasensteinen.

Innerhalb der Baugrundstücke ist eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen festgesetzt; deren Standorte können, falls erforderlich, verändert werden. Bei Pflanzmaßnahmen sind heimische Laubgehölze zu bevorzugen.

Wegen der Randlage des Gebietes wird auf privaten Grünflächen eine deutlich wirksame Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit „Eingriffsregelung“ von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Karl Ecker erstellt.

In diesem wird unter Anwendung des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und unter Berücksichtigung der im Baugebiet vorgesehenen Maßnahmen eine Ausgleichsfläche von 6 875 m² auf Fl.Nr. 829, Gemarkung Peutenhausen, geplant (s. a. C 13.).

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe durchgeführt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage in Weilach zugeführt.

6.3 Stromversorgung: E.ON Bayern AG

7. Flächen, Einwohner

7.1 Die Gesamtfläche im Geltungsbereich Teil A beträgt: 24 098 m²
davon sind

1. Baugrundstücke	18 041 m ²
2. Verkehrsflächen geplant "Am Kleinfeld"	3 330 m ²
3. Spielplatz	983 m ²
4. Ortsrandeingrünung im Norden am Kleinfeldweg und Fußweg	594 m ²
5. Verkehrsflächen bestehend (Kemnather Straße mit Sichtdreieck)	1 150 m ²

7.2 Teil B (Ausgleichsfläche)

Die Gesamtfläche Fl.St.Nr. 829, Gemarkung Peutenhausen beträgt 17 930 m²; davon Ausgleichsfläche für Baugebiet "Am Kleinfeld": 6 875 m².

7.3 Einwohner

Im Baugebiet ist bei 26 Ein- bis Zweifamilienhäusern mit ca. 30 Wohneinheiten und ca. 90 Einwohnern zu rechnen.

8. Kosten

Als überschlägige Kosten wurden ermittelt (ca.)

1. Straßenbau	235 000 €
2. Abwasserbeseitigung	215 000 €
3. Wasserversorgung	72 000 €
4. ökologische Ausgleichsmaßnahmen	14 000 €
5. Spielplatz	<u>10 000 €</u>
Summe	546 000 €

Schule und Kindergarten sind in der Gemeinde in ausreichender Größe vorhanden.

Ein durch das Baugebiet ausgelöster zusätzlicher Erweiterungsbedarf ist bei der absehbaren Bevölkerungsentwicklung nicht erforderlich.

UMWELTBERICHT

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE GACHENBACH

„AM KLEINFELD“ IN SATTELBERG

Auftraggeber:

Gemeinde Gachenbach
Verwaltungsgemeinschaft
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
Regierungsbezirk Oberbayern

Bearbeitung:

Planungsbüro Ecker
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen
Tel.: 08252 / 81629
Fax: 08252 / 4362
E-mail: buero@ecker-la.de

Erstellt: 25.07.2006

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	2
1.1	Beschreibung des Vorhabens.....	2
1.2	Einschlägige Fachgesetze/-pläne.....	2
2	Umweltauswirkungen der Planung	2
2.1	Schutzgut Mensch: Immissionsschutz/ Bedeutung für die Erholung.....	3
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	4
2.3	Schutzgut Boden	5
2.4	Schutzgut Wasser.....	7
2.5	Schutzgut Klima.....	8
2.6	Schutzgut Landschaft	9
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	10
2.8	Fazit: Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen.....	10
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	11
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
4.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	11
4.2	Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen	11
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf mögliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)....	15
8	Zusammenfassung	15

1 Allgemeines

1.1 Beschreibung des Vorhabens

Vgl. Bebauungsplan (Satzung und Begründung) durch Architekt Wurtz

Geltungsbereich

Das ca. 2,4 ha große, zur Gemeinde Gachenbach gehörige Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Sattelberg. Es handelt sich um einen Hang, der nach Nordosten hin zum Schnellbach hin vergleichsweise leicht geneigt ist.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan wird ein Gebiet von ca. 2,4 ha als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse. Die maximale Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,35, eine Überschreitung für offene Stellplätze und Grundstückszufahrten um 50 m² ist zulässig. Die maximale Geschossflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt.

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt von Südwesten her über die Kemnather Straße. Die innere Erschließung wird über eine öffentliche Straße gewährleistet, die sich nach etwa 75 m zu der Ringstraße „Am Kleinfeld“ verzweigt. Genauere Angaben zur Flächeninanspruchnahme sind unter Pkt. 2.3 zu finden.

1.2 Einschlägige Fachgesetze/-pläne

Es gelten die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele. Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Instrumentarien planungsrelevant:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Regionalplan 10: Region Ingolstadt

Berücksichtigung finden weiterhin das Landschaftsentwicklungskonzept Region Ingolstadt sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Neuburg-Schrobenhausen. Der Regionalplan weist für das Planungsgebiet keinen regionalen Grünzug und kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet aus.

2 Umweltauswirkungen der Planung

Für die nachfolgende Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter wird der eigentliche Geltungsbereich und darüber hinaus ein weiterer Betrachtungsraum untersucht. Die Größe des Betrachtungsraums hängt dabei vom jeweils betrachteten Schutzgut ab.

Die verwendeten Unterlagen werden in den jeweiligen Kapiteln benannt. Von weitergehenden Untersuchungen, z. B. von Flora und Fauna, kann in Anbetracht der hinsichtlich Art und Umfang geringfügigen Planung und der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit des Standorts abgesehen werden. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal-argumentativ. Für die Bewertung sind i.d.R. vier Kategorien vorgesehen:

- Keine Betroffenheit
- Geringe Erheblichkeit
- Mäßige Erheblichkeit
- Hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Mensch: Immissionsschutz/ Bedeutung für die Erholung

Heutige Situation

Die von der Planung betroffene Fläche wird bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker). Im Zuge der Bewirtschaftung können sich kurzfristige Emissionen in Form von Lärm oder Geruchsentwicklung (bei Düngeraustrag) ergeben.

Eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung kommt der Fläche in der heutigen Situation nicht zu.

Im Westen grenzt Wohnbebauung an, im Südwesten stockt an der Kemnather Straße ortsbildprägender Baumbestand (v.a. Alteichen mit Hasel-Unterwuchs), südwestlich der Straße schließt ein neueres Baugebiet an. Nach Osten hin schließen sich die freie Feldflur des Hügellandes, nach Norden bzw. Nordosten die ansprechende Niederung des Schnellbachs an.

Im Zuge der Erschließung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Sattelberg stieg die Zahl junger Familien mit Kindern an. Ein öffentlicher Spielplatz in hinreichender Nähe besteht bislang nicht.

Auswirkungen der Planung

Baubedingt

Beim Bau der Gebäude und der Verkehrsflächen kommt es unvermeidbar zu vorübergehenden Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase und Staub.

Die Störungen können durch den Einsatz immissionsarmer Baumaschinen und durch die Einhaltung von Ruhezeiten minimiert werden.

Angesichts des vergleichsweise geringen Umfangs der Planung und der vorübergehenden Natur ist die Beeinträchtigung von geringer Erheblichkeit.

Anlagebedingt

Durch die geplanten Baukörper verlieren die westlichen Wohnanlieger den direkten Kontakt zur freien Landschaft. Zudem werfen die neuen Baukörper Schatten. Die Lage im Osten der bisherigen Bebauung und die Lage am nach Nordosten hin abfallenden Hang schränken die Beeinträchtigung deutlich ein. Vor diesem Hintergrund und angesichts der Mindestabstände zwischen bestehenden und geplanten Gebäuden, die durch den Bebauungsplan vorgegeben werden, sind die diesbezüglichen Beeinträchtigungen der Anlieger als gering einzustufen.

Über den Oberflächen der geplanten Gebäude- und Verkehrsflächen ist mit einer verstärkten Staubentwicklung zu rechnen. Zudem ist zu erwarten, dass die geplante Bebauung und Bepflanzung im Wohngebiet die im Westen angrenzenden Anlieger vor Beeinträchtigungen aus den östlich angrenzenden Ackerflächen abschirmt.

Durch die Anlage des Spielplatzes werden die Spielmöglichkeiten für die Kinder der anliegenden Wohngebiete künftig wesentlich verbessert.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Betriebsbedingt

Das Wohngebiet wird aus dem bestehenden Ort heraus über die Kemnather Straße erschlossen. Auf den betroffenen Straßen ist künftig mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Da die Straßenräume nur geringe Fahrgeschwindigkeiten zulassen und die Zahl der Wohneinheiten im Baugebiet beschränkt bleibt, ist mit einer eher mäßigen zusätzlichen Beeinträchtigung der Anlieger zu rechnen.

Die zusätzliche Luftbelastung durch Hausbrand und sonstige betriebsbedingte Emissionen im Baugebiet bleibt angesichts der vergleichsweise geringfügigen Bebauung und dem heutigen Stand der Technik begrenzt.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Heutige Situation

Der als Baugebiet überplante Hauptteil des Planungsgebiets wurde bislang als Acker genutzt (Fl. Nr.139 zuletzt Maisacker). Zur Erschließung von der Kemnather Straße her ist ein Böschungsbereich zu queren, der in der Regel mit Altbäumen bestockt ist. Es handelt sich überwiegend um stattliche Alteichen, in deren Unterstand Sträucher (v.a. Hasel, Himbeere) aufgewachsen sind. Im Südwesten stockt eine kleinere Pappelgruppe, die als weniger wertvoll einzustufen ist. Der Gehölzbestand, der auf einen alten Hohlweg zurückzuführen ist, ist mittlerweile nicht mehr in der amtlichen Biotopkartierung erfasst. Ungeachtet dessen ist der Gehölzbestand nicht nur als ortbildprägende Grünstruktur bedeutsam, sondern auch als Lebensraum für gehölzbewohnende Tierarten. Aufgrund der geringen Breite des linienhaften Bestandes ist der Einfluss von Störungen von außen gegenwärtig sehr stark (insbesondere aus den angrenzenden Ackerflächen, ein Pufferstreifen fehlt in der Regel).

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung im überplanten Bereich schränkt somit nicht nur die Bedeutung des Planungsgebiets als Lebensraum für Tiere und Pflanzen stark ein, sondern darüber hinaus auch die Lebensraumeigenschaften des angrenzenden Gehölzbestandes. Die Erschließung (Breite ca. 13 m) quert die Böschung im Bereich der jetzigen Zufahrt zur Ackerfläche, die als solche bereits heute unbestockt und befestigt ist. Dadurch wird der unvermeidbare Eingriff in die Gehölzstruktur minimiert.

Seitens ABSP/ Landschaftsentwicklungskonzept wurde empfohlen, die Landschaft des Weilachtals durch eine Neuausweisung als Landschaftsschutzgebiet unter besonderen Schutz zu stellen. Das Planungsgebiet gehört ebenso wie die Ortslage Sattelberg zum insgesamt ca. 1315 ha großen Gesamtumgriff des vorgeschlagenen Schutzgebiets. Da dieser Umgriff zum Zeitpunkt der Genehmigung des Flächennutzungsplans bereits bekannt war, ist davon auszugehen, dass dieses Ziel der Naturschutzbehörden ordnungsgemäß in der Abwägung berücksichtigt wurde; ein grundlegendes Hindernis für die vorliegende Planung ist demnach hieraus nicht abzuleiten.

Auswirkungen der Planung

Baubedingt

Die mit dem Bau der Gebäude und der Verkehrsflächen verbundenen Störungen können zur Vertreibung der im Planungsgebiet bislang vertretenen Tierarten führen. Für Baustelleneinrichtung und Lagerflächen wird die vorhandene Vegetation über die eigentlichen Bauflächen hinaus vorübergehend beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Gehölzbestandes ist durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen während der Baumaßnahmen (Abstecken von Tabuzone, Baumschutz im Bereich der Zufahrtsstraße) im Rahmen der Bauüberwachung wirksam auszuschließen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind angesichts der geringen Wertigkeit des Bestandes (Acker) und der vorübergehenden Natur von geringer Erheblichkeit.

Anlagebedingt

Für Gebäude, Verkehrs- und Wegeflächen wird Boden beansprucht, Lebensraum geht damit auf diesen Flächen verloren. Diesem Verlust an Lebensraum steht die Aufwertung innerhalb der Gartenflächen und insbesondere im Bereich der naturnah gestalteten Bereiche am Spielplatz sowie am östlichen Ortsrand gegenüber.

Eine erhebliche Verschlechterung der Lebensraumsituation im Vergleich zum heutigen Zustand ist somit nicht zu erwarten, vielmehr ist mit zunehmender Reife der Gehölzpflanzungen eine Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten. Die anlagenbedingten Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind – bei mittelfristiger Betrachtung - somit von geringer Erheblichkeit.

Die Baugrenzen reichen nicht weiter als 14 m an den Rand des Gehölzbestandes heran. Damit sind anlagenbedingte Beeinträchtigungen des Bestandes wirksam ausgeschlossen.

Betriebsbedingt

Das Umfeld des geplanten Wohngebiets bietet nutzungsbedingt gegenwärtig Lebensraum nur für störungsunempfindliche Tier- und Pflanzenarten. Vertreibungseffekte aufgrund der Nutzung des Wohngebiets sind deswegen nicht zu befürchten. Naturschutzfachlich bedeutsame Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Während an der Südecke des Baugebiets der Spielplatz den Gehölzbestand gegenüber der Bebauung gut abschirmt, grenzen am Südostrand des Baugebiets Baugrundstücke direkt an den Gehölzbestand an. Von der Festsetzung einer Grundstückseingrünung entlang der fraglichen Grundstücksgrenzen wird bewusst abgesehen. Zum einen wird die Eingrünung des Baugebiets bereits durch den Baumbestand in ausreichendem Umfang geleistet, zum anderen schränkt der Schattenwurf der Bäume nicht nur die allgemeine Nutzbarkeit, sondern auch die Wuchsbedingungen des betroffenen Bereichs deutlich ein. Damit besteht die Möglichkeit, dass der Bestand nutzungsbedingt etwa durch Ablagerungen im Kronenbereich (Grüngut u.ä.) beeinträchtigt wird. Bei einem sachgemäßem Umgang mit dem anfallenden Grüngut und sonstigen Materialien können erhebliche nutzungsbedingte Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes verhindert werden. Dies ist durch besondere Hinweise durch die Gemeinde und durch soziale Kontrolle (der Bereich ist von der Kemnather Straße vergleichsweise gut einsehbar) zu gewährleisten. Unter dieser Voraussetzung kann ausgeschlossen werden, dass sich gegenüber der heutigen Situation (Acker ohne Pufferstreifen) nutzungsbedingt künftig eine Verschlechterung der Erhaltungsvoraussetzungen für den Gehölzbestand ergibt.

Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs

Für den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen geht Lebensraum unvermeidbar verloren. Der Eingriff wird durch die restriktiven Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl und zur Ausgestaltung der privaten Stell- und Wegeflächen auf ein Minimum reduziert.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen des im Süden bzw. Südosten angrenzenden Gehölzbestandes ist im Süden ein naturnah gestalteter Spielplatz vorgesehen. Eine Teilfläche im direkten Anschluss zum Bestand wird als naturnahes Gehölz gestaltet. Am Südostrand schließen ordnungsrechtliche Maßgaben eine Beeinträchtigung durch unsachgemäße Ablagerungen im Kronenbereich des Gehölzbestandes aus.

Zum Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs trägt die Gestaltung und Nutzung der öffentlichen und privaten Grünflächen bei. Zur weiteren Eingriffskompensation dienen die auf der Ausgleichsfläche Gem. Peutenhausen, Fl.Nr. 829 vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen.

2.3 Schutzgut Boden

Heutige Situation

Von der Geologie her gehört das Planungsgebiet zum tertiären Hügelland. Gemäß Konzeptbodenkarte ist für das Planungsgebiet folgender Bodentyp bestimmend.

- Braunerde aus lehmigem oder sandigem Molassematerial, verbreitet mit schwachem Kies- und Lößlehmanteil, örtlich mit Lößlehm-Deckschicht (< 3 dm) [48a]

Meist tiefgründiger, lehmiger bis stark lehmiger Sandboden, weizenfähig; mäßig frisch – frisch; hohe (bis mittlere) Durchlässigkeit, geringes Filtervermögen, geringe bis mittlere Erosionsanfälligkeit, Grundwasser im allgemeinen: tiefer als 2 m unter Gelände, zeitweiliger Wasserstau u.U. möglich.

Das Informationssystem der bayerischen Wasserwirtschaftsämter weist das Gebiet nicht als „wassersensiblen Bereich“ aus, bei dem Probleme mit dem Bodenwasserhaushalt zu erwarten wären.

Im Planungsgebiet liegt somit kein Bodentyp vor, der aufgrund Eigenart, Seltenheit oder besonders hoher landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit an sich schützenswert wäre.

Auswirkungen der Planung

Bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme

	Nutzung	Fläche[m ²]	Anteil [%]
Baugrundstücke		17.975	74,6
Zulässige Versiegelung gem. GRZ*	Haupt- / Nebengebäude	6.290	(26,1)
Zulässige Überschreitung von GRZ*	Stellplätze, Zufahrten u.ä.	1.300	(05,4)
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Gartenflächen	10.385	(43,1)
Verkehrsflächen (Sichtdreieck)	Straße, geplant	1.530	6,4
	Straße, bestehend	1.100	4,6
	Geh- und Radweg	140	0,5
Öffentliche Grünflächen: Nördlicher Rand - Straßenbegleitgrün		2.345	9,7
Öffentliche Grünfläche: Spielplatz		1.000	4,2
Geltungsbereich		24.090	100

* bei vorgeschlagener Grundstücksaufteilung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Versiegelung von Boden bis zu einer Grundfläche von ca. 9.120 m². Dies entspricht einem Anteil von 38 % des Geltungsbereichs. Der Boden mitsamt seinen vielfachen Funktionen im Naturhaushalt geht dabei anlagenbedingt verloren. Baubedingt werden i.d.R. darüber hinaus weitere Flächen für Baustelleneinrichtung und Lagerflächen vorübergehend beansprucht.

Im Gegenzug entstehen ca. 10.385 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche, die als Gartenfläche genutzt werden. Hinzu kommen 3.345 m² an öffentlichen Grünflächen. Für diese Flächen (zusammen ca. 13.730 m² bzw. 57 % des Geltungsbereichs) kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenfunktionen künftig weitgehend unbeeinträchtigt bleiben. Eine nachhaltige Verbesserung der Situation ist insbesondere für die ca. 900 m² große Fläche zu erwarten, die als Ortsrand naturnah gestaltet werden soll.

Bau- und betriebsbedingtes Risiko von Schadstoffeintrag

Das Risiko von bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen, die durch das Eindringen von Schadstoffen in Boden und Grundwasser entstehen, lässt sich durch den sachgerechten Umgang mit Maschinen und Material minimieren. Angesichts der hohen Grundwasserflurabstände ist das standortbedingte Risiko von Grundwasserbeeinträchtigungen vergleichsweise gering.

Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs

Für den Bau von Gebäuden und Erschließungsstraße geht Boden unvermeidbar verloren. Der Eingriff wird durch die restriktiven Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl und zur Ausgestaltung der privaten Stell- und Wegeflächen auf ein Minimum reduziert.

Zum Ausgleich des anlagenbedingten Eingriffs in das Schutzgut Boden trägt die Gestaltung und Nutzung der öffentlichen und privaten Grünflächen bei. Zur weiteren Eingriffskompensation dienen die auf der Ausgleichsfläche Gem. Peutenhausen, Fl.Nr. 829 vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen.

2.4 Schutzgut Wasser

Heutige Situation

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Gebiet liegt oberhalb der Niederung des Schnellbachs, der von Südosten her kommend nach Nordwesten der Weilach zufließt. Der Bach, der ca. 45 m vom nördlichen Rand des Baugebiets entfernt verläuft, mündet nordwestlich von Sattelberg in die Weilach.

Durch den am Nordrand des Gebietes verlaufenden Flurweg wird die naturräumliche Grenze zwischen Bachniederung und angrenzendem Hügelland, zu dem das geplanten Baugebiet gehört, bereits heute markiert. Im Gegensatz zur Niederung wird der Geltungsbereich vom Landesamt für Wasserwirtschaft nicht als wassersensibel eingestuft.

Ein Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet wird von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung

Oberflächen- und Grundwasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Ein unmittelbarer Eingriff in den Grundwasserhaushalt ist gemäß vorliegenden Unterlagen, die auf einen hohen Grundwasserflurabstand hinweisen (vgl. 2.3), nicht zu erwarten.

Durch Versiegelung geht im Planungsgebiet Fläche (max. 2.050 m²) verloren, die bislang zur Versickerung und zur Grundwasserneubildung grundsätzlich zur Verfügung steht. Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Wohngebiets wird das bisherige Abfluss- und bzw. Versickerungsgeschehen nachhaltig verändert.

Durch die Festsetzung, anfallendes Oberflächenwasser, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort zu versickern, wird der Eingriff in den örtlichen Bodenwasserhaushalt minimiert.

Konkrete Aussagen zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers können erst nach Vorliegen der Erschließungsplanung getroffen werden. Laut Auskunft des beauftragten Ingenieurbüros Mayr ist die Bearbeitung gegenwärtig noch nicht abgeschlossen.

Abwasser

Die Entwässerung des Ortsteils Sattelberg erfolgt hauptsächlich im Mischsystem. Das Abwasser gelangt über die Ortskanäle zum Stauraumkanal 4 und von dort über ein Pumpwerk in das Kanalsystem des OT Weilach und schließlich in die Kläranlage Weilach.

Genauere Aussagen zur Entsorgung können ebenfalls erst nach Vorliegen des Erschließungskonzepts gemacht werden.

Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs

Der mit der Planung verbundene Eingriff in den Bodenwasserhaushalt wird über die Festsetzungen zum Grad der Versiegelung soweit wie möglich vermieden.

Um einer zusätzlichen Belastung der Kanalisation bzw. des Vorfluters vorzubeugen, wird das im Baugebiet anfallende Regenwasser dort, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, versickert. Damit wird der unvermeidbare Eingriff in den Wasserhaushalt der Landschaft vermindert.

Zum Ausgleich in den Landschaftswasserhaushalt dienen die landespflegerischen Maßnahmen, die auf der Ausgleichsfläche Gem. Peutenhausen, Fl. Nr. 829 vorgesehen sind.

Fazit

Da Bebauung und anderweitige Versiegelung in einem vergleichsweise geringem Umfang erfolgt, sind die Eingriffe in den Wasserhaushalt von mäßiger Erheblichkeit, der Eingriff bleibt in einem vertretbaren Rahmen, der durch die vorgesehenen Maßnahmen im wasserwirtschaftlich und naturschutzrechtlich gebotenen Umfang zu minimieren bzw. auszugleichen ist.

2.5 Schutzgut Klima

Heutige Situation

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk des niederbayerischen Hügellandes. Hauptwindrichtung ist Westen.

Gemäß Landschaftsentwicklungskonzept gehört das Planungsgebiet einem Landschaftsraum an, der hohe Bedeutung für den örtlichen Wärmeausgleich hat. Tatsächlich kann die im Gebiet entstehende Kaltluft über den Hang nach Nord(ost)en hin in die Niederung des Schnellbachs abströmen. Da der Weitertransport zum Weilachtal hin durch die Bebauung an der Ortstraße Sattelberg behindert wird, ist die klimatische Ausgleichswirkung räumlich stark eingeschränkt.

Auswirkungen der Planung

Baubedingt

Beim Bau sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

Anlagenbedingt

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist mit einer kleinklimatischen Erwärmung als Folge von Flächenversiegelung und Überbauung zu rechnen. Weiterhin ist eine kleinräumige Verminderung der Luftfeuchte und ein durch die Baukörper verringerter Wärmeaustausch zu erwarten.

Die mit der Versiegelung verbundenen Effekte sind praktisch unabhängig vom Standort, ihr Ausmaß ist im wesentlichen abhängig von der Intensität der Versiegelung.

Betriebsbedingt

Beim Betrieb von Heizanlagen wird i.d.R. Abwärme frei, die zur kleinklimatischen Erwärmung beiträgt. Durch moderne Standards bei Beheizung und Dämmung von Gebäuden wird der Erwärmungseffekt auf ein Minimum beschränkt.

Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs

Eingriffsmindernd wirkt die Anordnung der Erschließungsstraße. Diese ermöglicht weiterhin ein Abfließen von Kaltluft innerhalb des Baugebiets. Weiterhin eingriffsmindernd wirkt die Begrünung des Wohngebiets: Bäume, die in den Gärten und insbesondere am Ortsrand gepflanzt werden, spenden Schatten und fördern die Luftfeuchte, Begrünung von Wand- und Dachflächen vermindert die Effekte von Aufheizung und Rückstrahlung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Heutige Situation

Das Planungsgebiet ist Teil des Donau-Isar-Hügellandes, in das sich hier der nördlich verlaufende Schnellbach eingetieft hat. Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einen Hang, der nach Nordosten hin zum Schnellbach hin vergleichsweise leicht geneigt ist. Auf dem von der Planung betroffenen Hang fehlen infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung naturnahe Landschaftselemente. Der auf einen Hohlweg zurückgehende Altbaumbestand am Südrand des Planungsgebiets bereichert dagegen das Landschafts- und Ortsbild.

Der heutige Ortsrand an der kürzlich erfolgten Bebauung zwischen Kleinfeldweg und Kemnather Straße weist bislang keine besonders hohe Wertigkeit auf. Eine vergleichbare bzw. bessere Situation lässt sich vergleichsweise leicht herstellen.

Auswirkungen der Planung

Baubedingt

Die Bautätigkeit ist unabhängig vom Standort unvermeidbar mit einer zeitweiligen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden (u.a. Baukräne, Lagerung von Mutterboden, Baumaterial etc.). Angesichts der begrenzten Dauer ist die baubedingte Beeinträchtigung von geringer Erheblichkeit.

Anlagenbedingt und betriebsbedingt

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung eines neuen Siedlungskörpers in Ortsrandlage ermöglicht.

Die zulässigen Firsthöhen sind an die Grenzabstände gekoppelt. Bei Grenzabständen von mindestens 3 m ist sie auf 9 m festgesetzt, bei geringeren Grenzabständen auf 6,5 m. Die gemäß Bebauungsplan zulässige Höhenentwicklung der geplanten Baukörper macht eine intensive Eingrünung auch mit Bäumen notwendig.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude stellen eine gewisse gestalterische Einheitlichkeit sicher, ohne die Bauwerber zu stark einzuengen.

Bei der Hanglage wäre im Regelfall mit einer verstärkten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Durch die vorliegende Topografie, d.h. den im Süden angrenzenden Baumbestand, der im Osten liegende Hügellandschaft sowie die im Nordosten und Westen befindliche Bebauung wird die mögliche Fernwirkung stark eingeschränkt. Grundsätzlich einsehbar wird das geplante Gebiet vom ebenfalls bebauten Gegenhang nordöstlich des Geltungsbereichs sein. Durch die Bemühungen um eine intensive Durch- und Eingrünung des Planungsgebiets können unverhältnismäßige Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes wirksam ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs

Eingriffsmindernd wirken die Festsetzungen zur Bauweise (Höhenentwicklung) und zur Gestaltung der Gebäude.

Weiterhin eingriffsmindernd wirkt die festgesetzte Begrünung des Wohngebiets. Bäume und Sträucher, die in den Gärten, an der Erschließungsstraße und insbesondere am Ortsrand zu pflanzen sind, tragen (mittelfristig) zur Einbindung der neuen Baukörper in die Landschaft bei.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Heutige Situation

Kultur- und sonstige Schutzgüter im Sinne des Umweltrechts sind nicht betroffen. An der Ortstraße Sattelberg befinden sich zwei als Denkmal geschützte Objekte (Kleinbauernhaus sowie aufgedoppelte Rautentür). Angesichts Entfernung und Topografie kann eine Beeinträchtigung der Objekte ausgeschlossen werden.

Infolge der geplanten Bebauung stehen die bislang als Ackerflächen genutzten Böden künftig nicht mehr der Landwirtschaft zur Verfügung. Die Erschließung neuer Bauflächen geht regelmäßig auf Kosten von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Da es sich die betroffenen Standorte keine überdurchschnittlichen Ertragsbedingungen aufweisen, erscheint der Verlust der Nutzflächen vertretbar.

2.8 Fazit: Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Mögliche Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Erheblichkeit Eingriff	Kompensation
Schutzgut Mensch			
Baubedingte Immissionen	Immissionsarme Baumaschinen u.a.	Gering	
Anlagenbedingte Unterbrechung der Sichtbeziehung, Verschattung	Höhenfestsetzung, Anordnung der Baufenster	Gering	
Erhöhte Verkehrsbelastung auf Zufahrt		Mäßig	
Schutzgut Tiere und Pflanzen			
Verlust von ersetzbarem Lebensraumtyp (Acker)		Gering	Aufwertung im Bereich privater Gartenflächen, insbesondere am Spielplatz und am Ortsrand; Ausgleichsmaßnahme auf Ausgleichsfläche Gem. Peutenhausen, Fl.Nr. 829
Schutzgut Boden			
Verlust von Boden mit vielfältigen Bodenfunktionen	Beschränkung von zulässiger Versiegelung; Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge	Mäßig	Aufwertung im Bereich privater Gartenflächen, insbesondere am Spielplatz und am Ortsrand; Ausgleichsmaßnahme auf Ausgleichsfläche Gem. Peutenhausen, Fl.Nr. 829
Schutzgut Wasser			
Erhöhung Oberflächenabfluss	Beschränkung von zulässiger Versiegelung; Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge	Mäßig	Versickerung bzw. Wasserrückhaltung im Baugebiet (Details vgl. noch ausstehende Erschließungsplanung) Ausgleichsmaßnahme auf Ausgleichsfläche Gem. Peutenhausen, Fl.Nr. 829:
Verminderung Grundwasserneubildung	Beschränkung von zulässiger Bebauung und Versiegelung	Mäßig	Förderung von Retention in der Fläche
Schutzgut Klima			
Verlust von Vegetation mit ausgleichender		Gering	Begrünung im Bereich privater Gartenflächen, insbesondere

Wirkung auf Kleinklima			am Ortsrand
Schaffung von möglichen Barrieren für Kaltlufttransport	Anordnung Erschließungsstraße	Gering	
Schutzgut Landschaft			
Verfremdung des Landschaftsbildes durch Fremdkörper Siedlung	Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen; Maßgaben zur Gestaltung	Mäßig	Begrünung im Bereich privater Gartenflächen, insbesondere am Ortsrand
Kultur- und Sachgüter			
		Nicht betroffen	

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die von der Planung betroffenen Flächen würden wie bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die starke Beanspruchung der Schutzgüter Boden und Wasser sowie die geringe Bedeutung der Flächen als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sowie als Erholungsraum für den Menschen bliebe erhalten. Darüber hinaus wäre der Gehölzbestand an der Kemnather Straße weiterhin möglichen Beeinträchtigungen aus den angrenzenden Ackerflächen ausgesetzt.

Die Defizite im Spielplatzangebots im Ortsteil Sattelberg blieben unverändert.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz und Baugesetzbuch §1 a (2) 2

Berechnung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Im Planungsgebiet liegen nutzungsbedingt keine besonders schützenswerten bzw. geschützten Lebensräume vor. Der im Südwesten angrenzende Altbaumbestand wird planungsbedingt nicht wesentlich beeinträchtigt. Die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets stellen ein geordnetes Ortsbild und eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sicher. Durch die festgesetzte Beschränkung der zulässigen Versiegelung (GRZ, Regelungen hinsichtlich zusätzlich zulässiger Versiegelung), durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Vorgaben zur Versickerung des unverschmutzt anfallenden Oberflächenwassers wird der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt minimiert.

Durch die Vorgaben zur Eingrünung am nördlichen und östlichen Rand des Baugebiets sind die Rahmenbedingungen für einen gut ausgebildeten Ortsrand vorgegeben.

4.2 Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen

Bedarfsberechnung gemäß Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Wie bei der obigen Analyse jeweils für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes getrennt erläutert wurde, weist das Planungsgebiet an sich keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen auf.

Auch beim Schutzgut Landschaftsbild zeigt die detaillierte Betrachtung, dass die Hanglage angesichts der besonderen örtlichen Reliefgestalt für eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nur begrenzten Raum lässt. Vor diesem Hintergrund, kann das Planungsgebiet gemäß o.g. Leitfaden als *Gebiet geringer Bedeutung* (Kategorie I) eingestuft werden. Die Planung ihrerseits ist in Anbetracht der festgesetzten GRZ und der stark begrenzten Möglichkeit zur Überschreitung derselben eindeutig dem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) zuzuordnen.

Die Eingriffsschwere selbst bewegt sich im Bereich BI, angesichts der spezifischen Situation von Eingriff und festgesetzten ausgleichswirksamen Maßnahmen im Baugebiet (naturnahe Gestaltung von Spielplatz und Ortsrand) wird ein Kompensationsfaktor von 0,35 als angemessen betrachtet.

Eingriffsfläche	Ausgleichsfläche
Baugrundstücke 17.975 m ² Verkehrsfläche, neu: 1.670 m ² Eingriffsfläche: 19.945 m²	Bedarf: 19.645 m ² x 0,35 (Eingriffstyp BI) Ab= 6.875 m² Nachweis im Geltungsbereich Teil B: A1 (Gem. Peutenhausen, Fl.Nr. 829; 17.930m ²)

Ausgleichskonzept für Ausgleichsfläche (Geltungsbereich B)

Gemarkung: Peutenhausen

Flurstück: 829

Fläche: 17.930 m²

Lage: ca. 680 m westlich Gewerbegebiet „Augsburger Straße“ Schrobenhausen

Nutzung: vormals wohl Acker, heute Talwiese, in Teilbereichen bereits heute Feuchtwiesencharakter gut ausgeprägt (Seggen, Schilf, Sumpfdotterblume)

Angrenzende Nutzungen:

Im Osten: Ackerfläche, gegenüber überplanter Fläche erhöht, am Böschungsfuß (aufgelassener) Flachgraben mit periodischer Wasserführung und lückigem Schilfsaum

im Westen: namenloser Graben (Fl.Nr. 827) mit Gehölzsaum am westlichen Ufer, dazwischen Wegeparzelle (Fl.Nr. 828 im Eigentum der Gemeinde)

im Norden: ebenfalls der o.g. Graben (hier Fl.Nr. 826) mit Gehölzsaum auf beiden Uferseiten

im Süden: Talfettwiese, intensiver genutzt

Naturraum: Paartal, der westlich und nördlich angrenzende Graben mündet unmittelbar nordöstlich der Ausgleichsfläche in die Alte Paar

Boden (gem. Konzeptbodenkarte):

Überwiegend Gley über Niedermoor und Niedermoorgley aus wechselnd-lagernden Torf- und Mineralbodenhorizonten über sandigen bis lehmigen Talsedimenten (73b);

am Nordrand in Grabennähe: Gley und Braunerde-Gley aus lehmigen bis schluffigen Talsedimenten (74b)

Bestand eingestellte Fläche:

Mähwiese, frisch-feucht, mit Feuchtezeigern (u.a. div. Seggen, Caltha palustris)

Potentielle Natürliche Vegetation:

Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald, örtlich Erlenbruchwald

Sonstiges: Lage im Überschwemmungsgebiet der Paar; Lage im FFH-Gebiet gem. Regionalplan: landschaftliches Vorbehaltsgebiet, regionaler Grünzug sowie Schwerpunkt für den regionalen Biotopverbund

Konzept:

Ziele : Förderung der freien Laufentwicklung des namenlosen Grabens
Aufwertung des Gewässerlebensraumes
Förderung des Wasserrückhalts in der Fläche, Abflussverzögerung
Aufwertung von auetypischem Feuchtlebensraum (Nahrungshabitat für Weißstorch), Sicherstellung der Pflege
Stärkung der regionalen Biotopverbundachse Paartal

Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind Retentionsmulden im dargestellten Umfang herzustellen. Hierzu ist in den bezeichneten Bereichen der anstehende Boden bis knapp oberhalb des Grundwasserspiegels abzutragen.

In den bezeichneten Bereichen ist das Ufer des angrenzenden Grabens so abzufachen, dass bei höherem Wasserstand das Wasser in die Flutmulden austreten kann, dort vorübergehend zurückgehalten wird, bis es stromab wieder in den Graben abfließen kann. Die Wasserführung im Graben bei Niedrigwasser darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Mulden sind so zu modellieren, dass die Mähbarkeit sichergestellt ist. Insbesondere sollen die Böschungen möglichst flach ausgebildet werden (Neigung max. 1:5). Überschüssiges Material ist aus dem Flurstück abzufahren und sachgerecht zu entsorgen.

Nach Fertigstellung der Mulden ist eine standortgemäße, leguminosenfreie Saatgutmischung einzusäen. Ergänzend ist eine Impfung mit Mähgut aus einem geeigneten Feuchtbiotop im Paartal vorzunehmen. Die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln sowie Drainagemaßnahmen sind unzulässig.

Die nährstoffreicheren Bereiche sind zunächst 2x jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Nach 2 Jahren ist nur noch einmal jährlich zu mähen, das Mähgut ist weiterhin abzufahren und sachgerecht zu entsorgen. Die Mahd sollte nicht vor dem 15. Juli erfolgen.

Im Bereich des hochwasserfreien Spornes, der von Süden in das Ausgleichsgrundstück hereinragt wird eine Sandauflagerung vermutet. Sollte im Rahmen der ökologischen Bauleitung sich diese Vermutung bestätigen, sollte dort der Oberboden abgetragen werden, um die Voraussetzungen für einen sandigen Magerstandort zu schaffen. Zur Förderung einer standortgemäßen Vegetation ist Mahdgut aus einer vergleichbaren Magerwiese (z.B. aus dem Bereich Waidhofen-Wangen) aufzubringen. In der Folge ist die Teilfläche in das extensive Pflegeregime mit einzu beziehen.

Anrechenbarkeit im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Nach einer telefonischen Absprache am 16.06.05 zwischen der Verwaltung (Hr. Wenger) mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Hr. Geißler), die Grundlage des darauf hin getätigten Grundstückskaufs war, geht die Verwaltung davon aus, dass die Grundstücksfläche wie eine Ackerfläche, d.h. zu 100 % im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzurechnen ist.

Die verbleibende Grundstücksfläche von 11.055 m² kann demnach als Ausgleichsfläche für anderweitigen Kompensationsbedarf verwendet werden (Aufnahme in das Ökokonto der Gemeinde).

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden durch die Gemeinde Gachenbach mehrere mögliche Standorte dahingehend überprüft, ob hier eine bauliche Entwicklung sinnvoll ist. Als Ergebnis der ordnungsgemäßen Abwägung sämtlicher Belange wurde damals der hier untersuchte Standort als grundsätzlich geeignet eingestuft und folglich im Flächennutzungsplan als (geplante) Wohnbaufläche dargestellt .

Die Art der Darstellung im Flächennutzungsplan bedingt jedoch keine Verpflichtung, die betroffenen Grundstücke zu Bauland zu entwickeln.

Hinsichtlich der Erschließung des geplanten Baugebiets kämen theoretisch weitere Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung wäre auch eine Erschließung mit einer zusätzlichen Zufahrtsmöglichkeit vom Kleinfeldweg her möglich. Abgesehen vom zusätzlichen flächenmäßigen und finanziellen Aufwand wäre damit eine Durchfahrt durch das Wohngebiet möglich, was wiederum mit einer verstärkten Störung der Anlieger verbunden wäre.

Zum Schutz des Gehölzbestandes am Südwestrand des Baugebiets käme theoretisch auch eine Lösung in Betracht, bei der zwischen den Gehölzen und den Baugrundstücken eine öffentliche Grünfläche bzw. ein öffentlicher Wiesenweg als „Pufferstreifen“ eingeordnet wäre. Da die Kemnather Straße aufgrund Funktion und Ausbau hinsichtlich der Verkehrssicherheit keine nennenswerten Probleme bereitet, lässt sich der Aufwand für einen separaten Fußweg nicht zwingend begründen. Aus diesem Grunde wird zugunsten der Privatsphäre der Anlieger auf einen derartigen Pufferstreifen verzichtet.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf mögliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei werden vier Stufen: unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit sowie „nicht betroffen“. Als fachliche Grundlage wurden der Landschaftsplan sowie Originalunterlagen der Fachbehörden wie z.B. die Konzeptbodenkarte, Abgrenzung wassersensibler Bereiche durch das LFW.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung folgt dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Solange kein Baugrundachten vorliegt, können keine verlässlichen Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens und damit zum Eingriff in den Bodenwasserhaushalt gemacht werden.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans für die bauliche Entwicklung und die Grünordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Rahmen des üblichen bauaufsichtlichen Vollzugs zu überwachen.

Eine entsprechende Nachkontrolle (Monitoring) im Turnus von 5-10 Jahren durch die Gemeinde Gachenbach ermöglicht es der Gemeinde, eventuelle nachteilige Umweltauswirkungen zu ermitteln und gezielte Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dabei ist u.a. das Versickerungssystem regelmäßig alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen auf seine Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen und - soweit erforderlich - zu ertüchtigen.

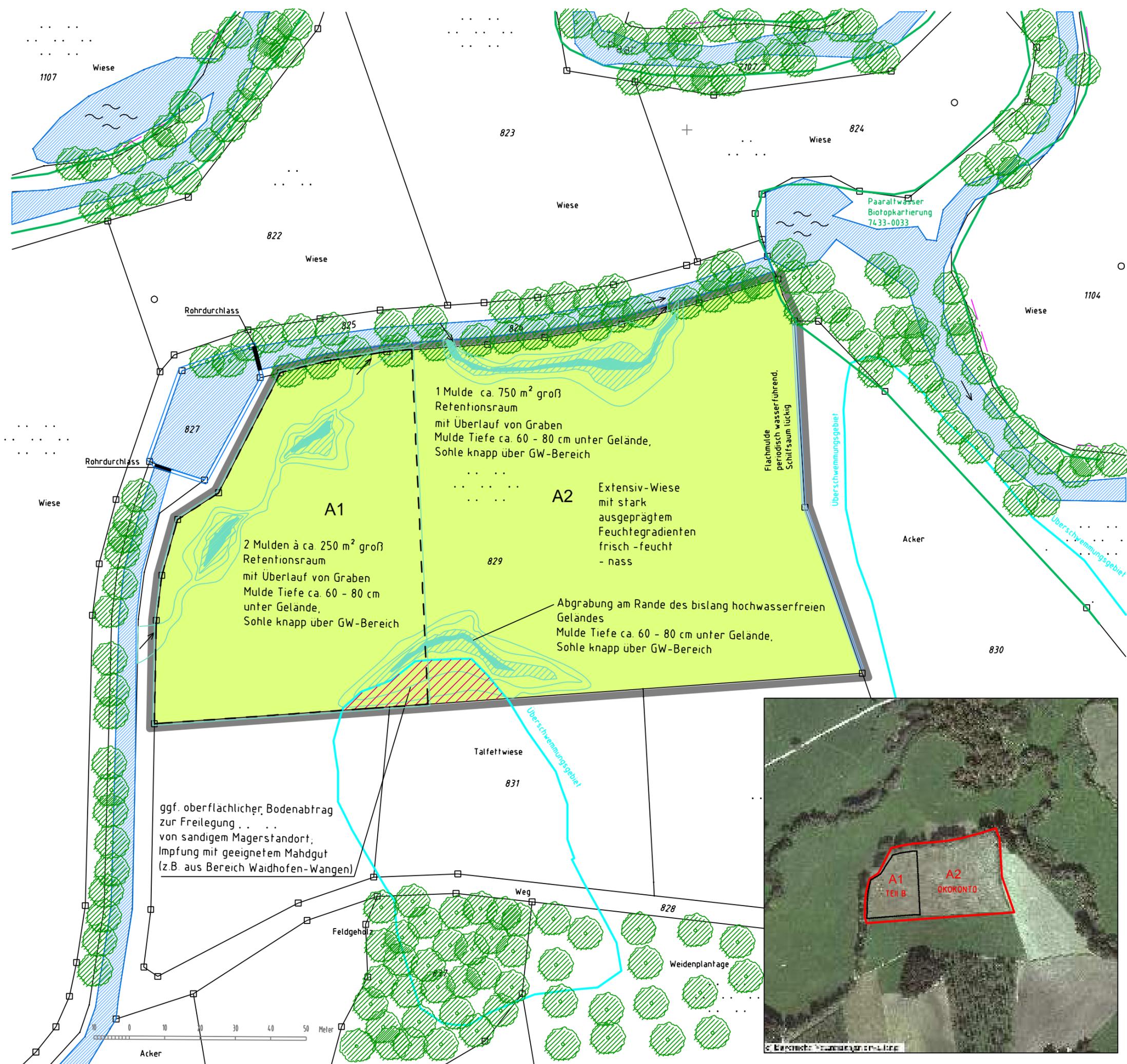
Besonders zu untersuchen ist dabei, inwieweit der im Süden an das Baugebiet angrenzende Gehölzbestand tatsächlich vor möglichen Beeinträchtigungen aus den angrenzenden Bauflächen geschützt ist.

8 Zusammenfassung

(vgl. hierzu auch 2.8)

Das geplante Allgemeine Wohngebiet, das vorwiegend für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung vorgesehen ist, erstreckt sich auf einen vergleichsweise gering empfindlichen Bereich am Ortsrand von Sattelberg. Bau- und anlagenbedingt sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Durch die festgesetzte intensive Ein- und Durchgrünung, den Vorgaben zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers sind sorgfältig abgestimmte Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung vorgesehen. Der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete landespflegerische Maßnahmen auf einer Fläche an der alten Paar im naturschutzrechtlich gebotenen Umfang ausgeglichen.

Im Rahmen des sog. Monitorings ist von der Gemeinde Gachenbach zu überprüfen, inwieweit sich betriebsbedingt wesentliche Beeinträchtigungen für den Gehölzbestand an der Kemnather Straße ergeben. Soweit erforderlich sind geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einzuleiten.



Teil B: Ausgleichsfläche

Entwicklungsziele
 Extensiv genutztes Feuchtgrünland (Extensiv-Wiese)
 Aufwertung des Grabens als Gewässerlebensraum
 Verbesserung der Retentionsleistung

Herstellung von Flutmulden

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind Retentionsmulden im dargestellten Umfang herzustellen. Hierzu ist in den bezeichneten Bereichen der anstehende Boden bis knapp oberhalb des Grundwasserspiegels abzutragen. In den bezeichneten Bereichen ist das Ufer des angrenzenden Grabens so abzufachen, dass bei höherem Wasserstand das Wasser in die Flutmulden austreten kann, dort vorübergehend zurückgehalten wird, bis es stromab wieder in den Graben abfließen kann. Die Wasserführung im Graben bei Niedrigwasser darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Mulden sind so zu modellieren, dass die Mähbarkeit sichergestellt ist. Insbesondere sollen die Böschungen möglichst flach ausgebildet werden (Neigung max. 1:5). Überschüssiges Material ist aus dem Flurstück abzufahren und sachgerecht zu entsorgen.

Förderung einer artenreichen Feuchtvegetation

Nach Fertigstellung der Mulden ist eine standortgemäße, leguminosenfreie Saatgutmischung einzusäen. Ergänzend ist eine Impfung mit Mahdgut aus einem geeigneten Feuchtbiotop im Paaral vorzunehmen. Die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln sowie Drainagemaßnahmen sind unzulässig.

Hinweise zu angepasstem Mahdregime:

Die nährstoffreicheren Bereiche sind zunächst 2x jährlich zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen. Nach 2 Jahren ist nur mehr einmal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist weiterhin abzufahren und sachgerecht zu entsorgen. Die Mahd sollte nicht vor dem 15. Juli erfolgen. Sollte sich trotz des vorgesehenen Pflegeregimes die Gefahr der Verbreitung schwer bekämpfbarer Wildkräuter ergeben, sind unverzüglich geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten.

A1 Geltungsbereich B (Umgrenzung; Fläche: 6.875 m²)
 Ausgleichsfläche für Bebauungsplan "Am Kleinfeld"

A2 Fläche für Ökokonto (Fläche: 11.055 m²)
 Ausgleichsfläche für sonstigen Bedarf



GEMEINDE GACHENBACH
 BEBAUUNGSPLAN
 SATTELBERG "AM KLEINFELD"
 TEIL B

Ausgleichsfläche
 Flur-Nr. 829
 Gemarkung Peutenhausen

M 1 : 1.000

PLANUNGSBÜRO ECKER DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
 LENBACHPLATZ 16, 86529 SCHROBENHAUSEN

25.07.2006