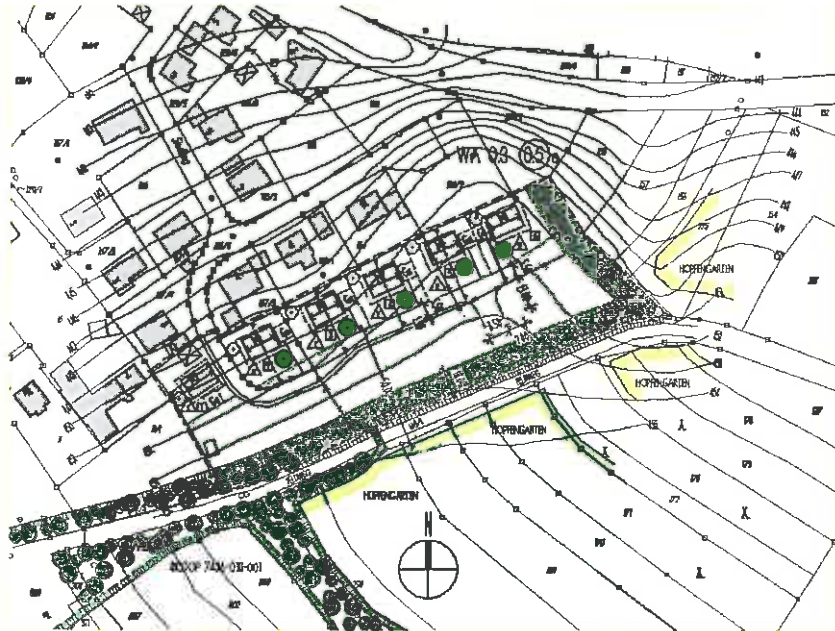


Markt Wolnzach



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 93 „AN DER SIEDLUNG“ IN LARSBACH

MARKT WOLNZACH, BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 93
IN LARSBACH „AN DER SIEDLUNG“ M 1:1000



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.93 „ AN DER SIEDLUNG “
IN LARSBACH
DER MARKTGEMEINDE WOLNZACH

Inhaltsverzeichnis

1. **Rahmenbedingungen**
2. **Flächenbilanz und bauliche Nutzung**
3. **Ziel und Zweck der Planung**
4. **Planungskonzept**
5. **Grünordnung**
6. **Art und Maß der Nutzung**
7. **Verkehr**
8. **Ver- und Entsorgung**
9. **Umweltbericht / Ausgleichsmaßnahmen**
10. **Realisierung**

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 4700m östlich des Ortskerns der Marktgemeinde Wolnzach. Das Allgemeine Wohngebiet „An der Siedlung“ mit einer Fläche von 1,1245 ha, schließt südlich an das bestehende Wohngebiet „Larsbach Ost I“ und „Larsbach Ost II“ an. Die Grundstücke Fl. Nr. 159/3, 158,157,156 und 155 entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Hirsberg bilden die östliche Grenze der Wohngebietes. Der öffentliche Feldweg Fl. Nr. 168/1 und das landwirtschaftliche Grundstück Fl. Nr. 11/1 GMKG Larsbach grenzen südlich bzw. westlich an das neue Wohngebiet an.

Zur Zeit werden die Flächen im Planungsgebiet nur teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände ist leicht hügelig und fällt nach Norden und Osten gering ab.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Baugebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wolnzach als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Wolnzach vom 21.11.2000 (gen. m. Bescheid d. Reg.

Von OBB vom 3.4.2001 Nr. 30/31/610-702) entwickelt.

2. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich)	ca.	11.245,00 m ²	=	100,00 %
Davon entfallen auf:				
Nettobauland:	ca.	3.903,00 m ²	=	34,71 %
Private Grünfläche 128m ² + 3.615m ²	ca.	3.743,00 m ²	=	33,29 %
Verkehrsflächen:	ca.	1.114,00 m ²	=	9,90 %
Öffentliche Grünflächen:	ca.	2.485,00 m ²	=	22,10 %
Anzahl der Gebäude (NEU):		Einfamilienhäuser		6

Bei einer durchschnittlichen Belegung von drei Personen pro Hauseinheit ergibt sich eine Bewohneranzahl von 18 Personen für das Planungsgebiet.

3. Ziel und Zweck der Planung

Zur Bereitstellung von Bauland für die einheimische Bevölkerung sollen auf dieser Fläche, Wohngebäude als Einfamilienwohnhäuser errichtet werden. Um diese Entwicklung städtebaulich zu ordnen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

4. Planungskonzept

Das Planungsgebiet wird über die Siedlung von Norden her erschlossen. Die Baugebieterschließungsstraße „Siedlung“ stellt die zentrale Anliegerstraße des Wohngebietes dar.

Das Baugebiet ist als Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung im Norden zu sehen.

Das Bebauungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3, sowie die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 lässt eine lockere Bebauung erwarten.

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant, bestehend aus 6 Einfamilienwohnhäusern. Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf eine Wohnung pro Einzelhaus begrenzt.

Die 6 Einzelhäuser sind als erdgeschoßige Häuser mit ausgebautem Dach geplant. (E+D, max. 1 Vollgeschoss, das Dachgeschoss darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden). Eine Dachneigung von 38 – 48 Grad nimmt die traditionell steile Satteldachform des nördlichen Oberbayerns auf.

Die typischen ländlichen Baukörpergruppen, mit zusammenhängendem Haupt- und Nebengebäude (Wohn- und Garagengebäude), sind nach ursprünglichen Vorbildern der nordbayerischen Hauslandschaft geplant. Durch die nach Südwesten bzw. Süden orientierten Gebäude ist eine hohe Wohnqualität gegeben.

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, des Bauraumes, der Bauweise und der baulichen Gestaltung sind auf das Dorfgebiet und die Höhensituation abgestimmt. Die Anzahl der geplanten Gebäude deckt den Wohnbedarf von ca. 18 Personen.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke (Fußgänger und PKW) erfolgt durch die innenliegende Wohnstraße mit Wendehammer.

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes wird durch die niedrige GRZ und die Festsetzungen im Bebauungsplan von nicht zu versiegelnden Flächen gering gehalten.

5. Grünordnung

Die grünordnerische Einbindung der Bebauung erfolgt über die festgesetzten Pflanzungen.

Die Privatgrundstücke werden entsprechend den Festsetzungen begrünt.

Entlang der nach Süden gelegenen Feldstraße ist eine öffentliche Grünfläche als Ortsrandbepflanzung mit Feldgehölzen, Hecken und Baumgruppen vorgesehen. Im Südosten schließt das Gebiet mit einer öffentlichen Grünfläche ebenfalls als Ortsrandbepflanzung mit Feldgehölzen, Hecken und Baumgruppen ab. Die geplanten Grundstückspartellen müssen einen geforderten Mindestabstand zu den Hopfengärten einhalten. Es gilt hier folgende Regelung: 50m Abstand zwischen den südlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstückspartellen, bis zum Beginn der Hopfengärten.

Hinweis:

Die Bebauungsplanfläche enthält zur Zeit einen unverhältnismäßig hohen Anteil an Grünfläche. Es ist geplant, sämtliche Flächen südlich der neuen Erschließungsstraße als privates Grün auszuweisen. Die Grünfläche südlich der Erschließungsstraße bis zum Beginn des 10 m breiten Pflanzstreifens soll nach Stilllegung der Hopfengärten, dieser Zeitpunkt ist jetzt noch nicht absehbar, einer Bebauung mit ähnlichen Maßstäben zugeführt werden (mögliche Bebauung ca. 4 - 5 Einfamilienhäuser).

Die Regierung von Oberbayern stellt in diesem Zusammenhang folgende Richtlinien auf. Diese sind mit der Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau, dem Hopfenpflanzerverband sowie mit den Regierungen von Mittelfranken und Niederbayern abgestimmt:

In den letzten Jahren konnte bei der Sonderkultur Hopfen im Rahmen der Entwicklung des integrierten Pflanzenschutzes eine erhebliche Minderung des Pflanzenschutzmitteleinsatzes erreicht werden. Ein völliger Verzicht ist jedoch auch in Zukunft nicht zu erwarten. In der hochwachsenden „Raumkultur“ bringt der chemische Pflanzenschutz besondere Abdriftprobleme mit sich. Die amtliche Hopfenbauberatung wirkt auf eine gute fachliche Praxis hin und bemüht sich, den Konflikt zwischen den Interessen der Pflanzler und der Wohnbevölkerung durch ständig weiterentwickelte Fachinformationen, z.B. hinsichtlich verbesserter Spritztechnik, zu entschärfen. Es zeigt sich jedoch immer deutlicher, dass bereits im Rahmen der Bauleitplanung das Entstehen neuer Konfliktfälle vermieden werden muss. Aufgrund vorliegender Erfahrungen und Abdriftmessungen werden hierzu folgende Hinweise gegeben:

Als ausreichender Abstand im Sinne von § 1 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB ist ein Abstand von ca. 50 m zwischen Bebauung und Hopfengarten anzusehen. Dieser Abstand kann auf nicht weniger als 25 m verringert werden, wenn als Trennstreifen eine mindestens sechsstufige Strauch- und Baumbepflanzung in einer Breite von ca. 10m angelegt wird. Die Pflanzung muss so frühzeitig erstellt werden, dass sie bei der Verwirklichung des Neubaugebietes ihre Schutzfunktion bereits ausreichend erfüllen kann. Die Schutzwirkung ist gegeben,

- wenn die Bäume mindestens die Höhe der Hopfengerüste erricht haben,
- die Pflanzung ausreichend dicht, aber durchblasbar ist, evtl. Pflanzenlücken sind rechtzeitig zu schließen, um Düsenwirkung zu vermeiden.

Die Pflanzung sollte etwa in der Mitte des Trennstreifens angelegt werden, um unerwünschte Einwirkungen auf die Hopfengärten wie auch auf die Bebauung, z.B. Schattenwurf, zu vermeiden. Zweckmäßigerweise sollte die Anlage so gestaltet werden, dass mit ihr auch die Ziele des Landschafts- und Grünordnungsplans verwirklicht werden.

6. Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3, sowie die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, lässt eine lockere Bebauung erwarten.

Im Allgemeinen ist 1 Vollgeschoss zulässig. Das Dachgeschoss darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.

7. Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt von Norden über die bereits bestehende Erschließungsstraße, „Siedlung“.

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Hallertauer Gruppe gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die zentrale Mischwasserbeseitigungsanlage des Marktes Wolnzach gesichert.

Mit der Erschließung des Baugebiets kann erst nach Ertüchtigung der Kläranlage begonnen werden.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e.on - Bayern AG gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müll- und Wertstoffsammlung des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm.

9. Umweltbericht (Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (20.Juli 2004)) **Stand 18.11.2008**

I. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

1.2 Ziel und Planung

Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebietes für den Wohnungsbau geschaffen werden und dient damit der Konversion zu einem Wohngebiet. Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wolnzach weist dieses Gebiet als WA (Allgemeines Wohngebiet) aus.

1.3 Standort der Planung

Das Planungsgebiet liegt ca. 4700m östlich des Ortskerns der Marktgemeinde Wolnzach. Das Allgemeine Wohngebiet „An der Siedlung“ mit einer Fläche von 1,1245ha, schließt südlich an das bestehende Wohngebiet „Larsbach Ost I“ und „Larsbach Ost II“ an. Die Grundstücke Fl. Nr. 159/3, 158, 157, 156 und 155 entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Hirnsberg bilden die östliche Grenze der Wohngebietes. Der öffentliche Feldweg Fl. Nr. 168/1 und das landwirtschaftliche Grundstück Fl. Nr. 11/1 GMKG Larsbach grenzen südlich bzw. westlich an das neue Wohngebiet an.

Zur Zeit werden die Flächen im Planungsgebiet noch landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist leicht hügelig und fällt nach Norden und Osten gering ab.

1.4 Art der Planung

Das Planungsgebiet wird über die Siedlung von Norden her erschlossen. Die Baugebieterschließungsstraße „Siedlung“ stellt die zentrale Anliegerstraße des Wohngebietes dar.

Das Baugebiet ist als Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung im Norden zu sehen.

Das Bebauungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, sowie die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 lässt eine lockere Bebauung erwarten.

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant, bestehend aus 6 Einfamilienwohnhäusern. Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf eine Wohnung pro Einzelhaus begrenzt.

Die 6 Einzelhäuser sind als erdgeschoßige Häuser mit ausgebautem Dach geplant. (E+D, max. 1 Vollgeschoss, das Dachgeschoss darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden). Eine Dachneigung von 38 – 48 Grad nimmt die traditionell steile Satteldachform des nördlichen Oberbayerns auf.

Die typischen ländlichen Baukörpergruppen, mit zusammenhängendem Haupt- und Nebengebäude (Wohn- und Garagengebäude), sind nach ursprünglichen Vorbildern der nordbayerischen Hauslandschaft geplant. Durch die nach Südwesten bzw. Süden orientierten Gebäude ist eine hohe Wohnqualität gegeben.

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, des Bauraumes, der Bauweise und der baulichen Gestaltung sind auf das Dorfgebiet und die Höhensituation abgestimmt. Die Anzahl der geplanten Gebäude deckt den Wohnbedarf von ca. 18 Personen.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke (Fußgänger und PKW) erfolgt durch die innenliegende Wohnstraße mit Wendehammer.

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes wird durch die niedrige GRZ und die Festsetzungen im Bebauungsplan von nicht zu versiegelnden Flächen gering gehalten.

1.5 Städtebauliche Rahmendaten

Bei einer Grundstücksgröße ergeben sich zum derzeitigen Stand folgende Kenndaten:

Bruttobauland (Geltungsbereich)	ca.	11.245,00 m ²	=	100,00 %
Davon entfallen auf:				
Nettobauland:	ca.	3.903,00 m ²	=	34,71 %
Private Grünfläche	ca.	3.743,00 m ²	=	33,29 %
Verkehrsflächen:	ca.	1.114,00 m ²	=	9,90 %
Öffentliche Grünflächen:	ca.	2.485,00 m ²	=	22,10 %
Anzahl der Gebäude (NEU):		Einfamilienhäuser		6

Bei einer durchschnittlichen Belegung von drei Personen pro Hauseinheit ergibt sich eine Bewohneranzahl von 18 Personen für das Planungsgebiet.

GFZ (zulässig)		0,5		
GRZ (zulässig)		0,3		
Vollversiegelte Verkehrsflächen		1.114m ²	=	9,90 %
Versiegelte Fläche Gebäude (Planung)		1.014m ²	=	9,02%

1.6 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Immissionsschutzgesetze und die Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Wolnzach berücksichtigt.

II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange

Aufgrund der städtebaulichen und naturräumlichen Situation, sowie der vorgesehenen Nutzung reicht die vorhandene Datenlage aus, um eine umweltrechtliche Bewertung vornehmen zu können.

2.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

<u>Örtliche Lage:</u>	Larsbach - Markt Wolnzach , südlicher Ortsrand
<u>Naturraum</u>	Ausläufer Tertiäres Hügelland, Donau-Isarhügelland, Wolnzacher Hügelland
<u>Geologie/Böden:</u>	Kiessande, schluffig-sandig, auch tonig-schluffige Anteile möglich.
<u>Altlasten</u>	Es sind keine Altlasten bekannt.
<u>Wasserhaushalt:</u>	Grundwasser ist durch ein Bodengutachten zu ermitteln
<u>Reale Vegetation und Nutzung:</u>	Reale Vegetation Das Plangebiet ist überwiegend intensiv genutztes, junges artenarmes Grünland (z.T. ehemalige Hopfengärten) gedüngt, Altgrasbestände (durchgewachsene Wiesenflächen) und ein strukturarmer Nutzgarten
<u>Typische Biotope und faunistische Ausstattung</u>	Pflanzliche Diversität ist gering. Fauna mit üblichen Arten des wenig strukturierten Landraums. Innerhalb des Plangebietes, südwestlich, befindet sich ein geringer Teil des Biotops 7436-111.1, (Hohlweg mit Großbäumen und Feldgehölzen)
<u>Kleinklima:</u>	Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland/Donautal Durchschnittstemperatur 7,4°C, Durchschnittlicher Niederschlag ca. 760 mm, Hauptwindrichtung Westen, geringe Beeinträchtigung von Frisch- und Kaltluftschneisen.
<u>Ökologische Funktion:</u>	geringe biologische Relevanz
<u>Landschaftsbild/ Erholung:</u>	Keine Erholungsfunktion. Im Ortsbild zur Zeit Brache ohne Gebäude.
<u>Öffentliche Nutzbarkeit:</u>	Das Gelände ist nicht öffentlich zugänglich
<u>Raumempfindlichkeit:</u>	- gering versiegeltes Gelände - geringer Vegetationspuffer - Lärm- und Schadstoffbelastung durch angrenzende Straßen ist gering - Zugänglichkeit nicht eingeschränkt - keine Betroffenheit von Schutz- oder Vorbehaltsgebieten
<u>Immissionen Emission</u>	Geringer Pflanzenschutzmittel-Abdrift bei Bewirtschaftung der angrenzenden Hopfenanlagen

2.3 Prognose des Umweltzustandes

2.3.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden aufgrund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet. Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet.

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Beschreibung der Auswirkung
Mensch	Verkehrslärm	Keine Belastung
	Störung von Erholungsgebieten durch Verkehrslärm	Keine Belastung von Erholungsgebieten
Tiere und Pflanzen	Lebensraumverluste durch Flächenverlust, Isolation und randliche Störungen	Lebensraumverlust, Versiegelung von Flächen, randliche Störungen angrenzender Flächen nicht gegeben
	Eingriff in das biotopische Wirkungsgefüge durch Zerschneidung	Zerschneidung des biotopischen Wirkungsgefüge nicht gegeben
	Verlust von Bereichen mit geringem Standort- und Entwicklungspotential	geringes Standortpotential
	Beanspruchung von Schutzgebieten und schutzwürdigen Flächen	geringe Beanspruchung
Boden	Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Überbauung	Die Versiegelungsbilanz ist (0% - 17%)
Wasser	Gefährdung von Oberflächengewässer durch Eintrag von Schadstoffen	Keine Gefährdung von Oberflächenwasser
	Gefährdung von Grund- und Schichtenwasservorkommen durch Eintrag von Schadstoffen	Schutzmaßnahmen für das Grundwasser während der Bauphase (keine Wasserhaltung erforderlich)
	Erhaltung des Wasserhaushaltes	Dachwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt
	Verkleinerung und Verlust von Retentionsräumen	Geringe Auswirkungen (höhere Versiegelung)
Luft und Klima	Veränderung der lufthygienischen Austauschverhältnisse für Siedlungen	Keine nennenswerten Auswirkungen
Landschaft Ortsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch technische Bauwerke und Verlust von landschaftsbildprägenden Elementen	Keine nennenswerten Auswirkungen, Verbesserung der städtebaulichen Situation
Kulturgüter	Verlust oder Beeinträchtigung von Denkmälern durch die geplante Baumaßnahmen	Keine Archäologische Verdachtsfläche Keine Auswirkungen
	Beeinträchtigung kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftsteile	Keine Auswirkungen
Sonstige Sachgüter	Verlust und Beeinträchtigung des Waldes durch Überbebauung und Abtrennung kleiner Restflächen	Keine Auswirkungen
	Verlust landwirtschaftlicher Flächen	geringe Auswirkungen/ Fläche nicht in Produktion
	Inanspruchnahme von Flächen, die bereits von Planungen Dritter betroffen sind	Keine Auswirkungen

Zusammenfassung

Die Fläche kann mit der städtebaulich günstigen Wohnnutzung belegt werden. Die Versiegelung der Fläche wird erhöht (von ca. 0% auf ca. 19%), die unbebauten Flächen werden zum großen Teil eingesät und bepflanzt. Andere größere nachteilige Umweltauswirkungen bestehen nicht.

2.3.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würde zumindest kurz – bis mittelfristig eine ‚Standortbrache‘ mit Barrierewirkung verbleiben, mit Imageverlust für das benachbarte Siedlungsgebiet. Das Ort- und Stadtbild würde weiter leiden, die Konversion des Areals würde nicht realisiert werden können.

2.3.3 Alternative Planungsvarianten

Alternative Planungsvarianten und Bebauungskonzepte wurden mehrfach erarbeitet und in den gemeindlichen Gremien behandelt, sowie mit den zuständigen Fachbehörden erörtert. Im Rahmen der Vorgespräche wurden verschiedene Varianten geprüft, aus städtebaulicher Sicht erhielt die vorliegende Lösung den Vorzug. Bei einer anderen Baustruktur mit ähnlicher Dichte würden dieselben Umweltauswirkungen auftreten.

2.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Beschreibung von Maßnahmen, mit denen Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden oder vermindert werden.

Grundsätzlich wurden bei der Planung die Anforderungen der Umweltfachgesetze insbesondere des Bundesimmissionsschutzgesetzes und des Wasser- und Naturschutzgesetzes beachtet. Im Vollzug dieser Gesetze enthält die Planung für einzelne Schutzgüter die folgenden Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen.

Schutzgut	Projektwirkung	Minimierungsmaßnahme	Schutzmaßnahme	Gestaltungsmaßnahme
Menschen	Lärm- (Verkehr) Emissionen	Situierung der Gebäude	Bauliche Lärmschutzmaßnahmen	Bepflanzung
Tiere und Pflanzen	Beeinträchtigung und Überbauung von Lebensräumen; Trennung von Austauschbeziehungen	Vernetzung der Begrünungsmaßnahmen mit der umliegenden Siedlungslandschaft. Eingrünung der Gebäude und der Stellplätze Lichtemissionen ausrichten	Begrenzung der Baufelder Im befestigten Teilverkehrsbereich Einbau von Öl- und Benzinabscheidern soweit erforderlich	Gestaltung nach ortsästhetischen sowie pflanzen- und tier-ökologischen Kriterien
Wasser	Beeinträchtigung von Quantität und Qualität von Grund- und Oberflächenwasser	Ableitung von Oberflächenwasser Situierung der Gebäude wasserdurchlässige Beläge Brauchwassernutzung	Wasserhaltung während der Bauphase nicht erforderlich Schutz vor Verschmutzungen während der Bauphase Höhenkotierung der Gebäude auf GW-Stand abstimmen	Naturnahe Gestaltung und ortsgerechte Einbindung
Landschaft Ortsbild	Veränderung des Ortsbildes	Minimierung der Erdbewegung Ausgleichspflanzung Baumpflanzung Raumkanten ausbilden	- keine -	Naturnahe Gestaltung und ortsgerechte Einbindung
Kulturgüter	- keine -	- keine -	- keine -	- keine -

2.4.2 Ausgleichsbedarf

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 93 ergibt sich eine höhere Nutzung mit entsprechender Versiegelung im Vergleich zum Bestand. Die Versiegelung erhöht sich auf 19% des Planungsumgriffs.

Anhand des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen sind Versiegelungsgrad, Verminderungs- und Vermeidungs- sowie Gestaltungsmaßnahmen mit Ausgleichscharakter darzustellen.

Bestand

Siedlungsfläche gering strukturiert (naturferne und anthropogen stark beeinflusster Biotyp ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen)

2.4.3 Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen

- Grundfläche gesamt	ca. 11.245,00 m ²
- Nettobauland	ca. 3.903,00 m ²
- Verkehrsflächen	ca. 1.114,00 m ²
- Private Grünflächen	ca. 3.743,00 m ²
- Öffentliche Grünflächen	ca. 2.485,00 m ²

Aufgrund vorgenannter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs ist das Gebiet wie folgt einzuordnen:

Kategorie 1:

Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Brachland, Wiese) und Nutzgarten mit Sträuchern und Rasenfläche.

Eingriffsschwere TPY B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
GRZ < 0,35 Faktor 0,2 bis 0,5

Auf Grund der unter Punkt 2.4.2 Ausgleichsbedarf – Gestaltungsmaßnahmen mit Ausgleichscharakter, genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs, sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt. Die nötige Ausgleichsfläche berechnet sich aus Nettobauland und Verkehrsflächen 3.903 m² + 1.114 m² und privater Grünfläche 3.743m².

$$5.017 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ (Faktor)} = 1.505,10 \text{ m}^2$$

$$3.743 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ (Faktor)} = 1.122,90 \text{ m}^2$$

$$\text{Ausgleichsbedarf gesamt} = 2.628,00 \text{ m}^2$$

Kompensationsfaktor gemäß Leitfaden (0,2 – 0,5) 0,3

Notwendige Ausgleichsfläche **ca. 2.628 m²**

Die erforderliche Ausgleichfläche zur Eingriffskompensation wird wie folgt bereitgestellt:

Die geplante dichte Landschafts- bzw. Ortsrandbegrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern als öffentliche Grünfläche, mit einer Fläche von ca. 2.485 m², ist als Ausgleichsfläche grundsätzlich geeignet.

Die ermittelte Ausgleichserfordernis kann somit teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfüllt werden.

2.4.4 Ausgleichsflächen

Die erforderliche Ausgleichsfläche kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans teilweise erbracht werden.

2.628m² - 2.485m² = 143m² Restausgleichsfläche

Maßnahmen:

- Im Anschluss an das bestehende Biotop 7436-0111-001, im Südenwesten, wird eine 10 m breite Schutz- und Ortsrandbepflanzung vorgenommen, bestehend aus Großbäumen, Kleinbäumen, Großsträuchern und Kleinsträuchern.
- Zielzustand: Naturnaher Gehölzbestand mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern
- Anerkennungsfaktor 1,0
- Fläche 2.485 m² x 1,0 (Faktor) = 2.485,00 m²

Ausgleichsflächenplanung und Erfolgskontrolle

Tabelle der Entwicklungszeiträume

<p>Entwicklungszeiten: Da die Gehölze und Wälder überwiegend lange bis sehr lange Entwicklungszeiträume benötigen, ist in Spalte 3 die Zeit angegeben, nach der das Entwicklungsziel absehbar / erkennbar ist. Die Zeitspannen in Spalte 4, die für das Erreichen des Entwicklungszieles angegeben sind, sind ausschließlich an den Pflanzenbeständen ausgerichtet und gelten maximal für die * Entwicklungsstufe II des in 4 Stufen differenzierten Zielzustandes.</p>					
Lebensraum, als A/E-Fläche herstellbar	Ausgangssituation	Zeitdauer bis der angestrebte Zustand erkennbar ist (Stufe I)	Zeitdauer bis Entwicklungsziel erreicht ist (Stufe II)	Bemerkung / Pflege	Notwendigkeit und Art von Erfolgskontrollen
Hecke Feldgebüsch	Neupflanzung auf Acker, Grünland, Brachen			Zeitspanne bei Gehölzversetzung ist ähnlich wie bei Neupflanzung	Durchführungskontrolle, Sichtkontrollen zwischen 5. und 10. Jahr
	flachgründigere, mäßig nährstoffreiche Böden	5 - 10 Jahre	15 - 30 Jahre	Ziel: Kulturbezogene Nutzung	
Baumgruppe, Baumreihe, Allee Einzelbaum	Neupflanzung auf Acker, Grünland, Brachen	3 - 5 Jahre	ab 10 Jahren	Kurze Zeitangabe für bereits größere Jungbäume, sonst abhängig von Alter und Baumart. (Hier z.B. für 8 - 10 cm / 16 - 18 cm Stammumfang, je nach Art). Dauerhafter Pflegebedarf bei Gewährleistung	Durchführungskontrolle, mehrmalige Sichtkontrollen in den ersten 5 Jahren, nach Bedarf weitere zwischen 5. und 10. Jahr

				der Verkehrssicherheit!	
Feldgehölz	Neupflanzung auf Acker, Grünland, Brachen	5 - 10 Jahre	10 - 30 Jahre	Abhängig von der angestrebten Baumarten - zusammensetzung	Nach ca. 10 Jahren Sichtkontrolle Bestandsentwicklung

Pflanzungen

Für die Ausgleichsfläche ist autochthones Saat- und Pflanzengut zu verwenden. Ein Nachweis hierüber ist der Unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.

Die Pflege der Rückhalte- und Sickermulde darf keine Beeinträchtigung der Ausgleichsfläche darstellen.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahme auf der öffentlichen Fläche wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Ausgleichsmaßnahmen

Die mit dem Bau des Allgemeinen Wohngebiets notwendigen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (2.485m²) stehen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs größtenteils zur Verfügung. Die ermittelte Restausgleichsfläche von 143m² muss außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes erfolgen.

Der Markt Wolnzach wird die notwendigen geeigneten Flächen aus dem gemeindlichen Ökokonto für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zur Verfügung stellen.

Die Auswahl geeigneter Flächen und die Festlegung naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

2.4.5 Gesamtschau der Umweltauswirkungen

In der Gesamtbetrachtung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „An der Siedlung“ in Larsbach ergibt sich folgender Schwerpunkt im Hinblick auf die Umweltauswirkungen:

- Umbau unversiegelter in versiegelte Flächen

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,3) Straße und Zufahrten werden ca. 17% der Flächen dauerhaft versiegelt.

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- Auswirkungen der Bodenversiegelung kompensiert werden können.
- Pflanzungen erfolgen.
- Grünflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Aus der Sicht der Umwelt bleibt die Tatsache der Störung und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

Die Flächenbilanz Bestand/Planung schlägt sich negativ für die Planung zu Buche.

2.4.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Auf den zur Bebauung geplanten Flächen wurden keine Tier- oder Pflanzenarten gem. Anhang IV zur FFH-Richtlinie nachgewiesen, noch finden sich Hinweise auf ein derartiges Vorkommen.

Auch Biotopstreifen streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen (Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG) befinden sich nicht auf den zur Bebauung geplanten Flächen, noch gibt es Hinweise auf ein derartiges Vorkommen.

Auf den zur Bebauung geplanten Flächen gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke für Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Wechselbeziehung zu einem FFH- oder Vogelschutzgebiet liegt nicht vor. Insofern ist das Erfordernis für eine Verträglichkeitsprüfung nicht gegeben.

Nachdem streng geschützte Pflanzen und Tiere der o. g. Listen auf den zur Bebauung geplanten Flächen nicht nachgewiesen wurden, ist auch nicht zu erwarten oder zu befürchten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens die Populationen von geschützten Tieren und Pflanzen merklich geschwächt werden, oder sich der Erhaltungszustand einer geschützten Tier- oder Pflanzenart vorhabensbedingt verschlechtert.

Ebenso kommt es durch das Planvorhaben nicht zur Zerstörung oder Beeinträchtigung von Biotopen, die für dort wild lebende Tiere oder wildwachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Der Eingriff kann deshalb zugelassen werden, eine Befreiung nach § 62 BayNatSchG bzw. die ausnahmsweise Zulassung des Eingriffs entsprechend Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG ist nicht erforderlich.

Anderweitige zufriedenstellende Lösungen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, oder Kompensationsmaßnahmen sind aus Sicht des Vorhabensträgers nicht notwendig.

III. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.

Die Unterlagen werden im Verfahrensverlauf aktualisiert und adaptiert. Im Vollzug der Umwelt-Fachgesetze sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung einer Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung möglicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

Überwachungsmaßnahmen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung gegebenenfalls für den Bereich der Begrünungsmaßnahmen möglich.

IV. Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung von Larsbach decken soll, wurde der südliche Ortsrand gewählt.

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche. Auf dem Gelände wird nur Wohnnutzung auf ca. 1,1 ha entstehen, es stellt die Arrondierung des bestehenden Wohngebietes „Larsbach Ost I und Larsbach Ost II, dar.

Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Parken und Wege. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch standortgerecht angelegt. Die Erschließung erfolgt über die „Siedlung“.

Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch:

- Versiegelung
- Bodeneingriffe

Bei der Bewertung wurde zugrundegelegt, dass

- Auswirkungen der Bodenversiegelung ausgeglichen werden können
- das Ortsbild aufgewertet wird

Durch eine intensive Durchgrünung, den Bau von Sicher- und Rückhaltemulden werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgebiet	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis Auswirkungen
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Gestaltungsmaßnahmen werden festgesetzt. Die Versiegelung wird kompensiert.

Insgesamt kann für dieses Baugebiet festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

10. Realisierung

10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Bodenordnung im Planungsgebiet soll auf der Grundlage eines Umlegungsverfahrens erfolgen.

10.2 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden über die gemeindliche Erschließungsbeitragssatzung, bzw. Ablösevereinbarung zu 90% auf alle Baugrundstücke umgelegt.

10.3 Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung (ohne Gewähr) (ohne Grunderwerbskosten)

	Kosten €	Einnahmen €
I. Für die Wasserversorgung		
130 lfm neuer Hauptstrang à € 85,-	11.050,-	
42 lfm Anschlussleitungen à e 60,-	2.520,-	
Anschlussbeitrag gemäß Satzung ergibt ca.		13.570,-
II. Für die Abwasserableitung		
130 lfm neuer Hauptsammler à € 295,-	38.350,-	
6 Hausanschlüsse à € 2.900,-	17.400,-	
Anschlussbeitrag gemäß Satzung ergibt ca.		38.350,-
6 Hausanschlüsse à € 2.900,-		17.400,-
III. Für Straßen, Wege und Plätze		
Herstellung der Fahrbahnen:		
157 lfm in 5,50 m Breite à € 400,-	62.800,-	
Beleuchtung: 7 Einheiten à € 2.700,-	18.900,-	
Herstellung der Straßenentwässerung:		
130 lfm à € 110,-	14.300,-	
130 lfm Gehweg 1,50m, Breite a' € 85,-	11.050,-	
Erschließungsbeitrag (90% aus € 90.400,-)		81.360,-
IV. Für Schutzgrün und Grünanlagen		
Anlage der Grünanlagen 2.485 m ² x 21,-	52.185,-	
Erschließungsbeitrag (90%)		46.967,-
V. Besondere Nachfolgelasten sind nicht zu erwarten.		
Summen	228.555,-	197.647,-
Der Gemeinde entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe von €	30.908,-	

Die Finanzierung ist vorgesehen durch Haushaltsmittel.

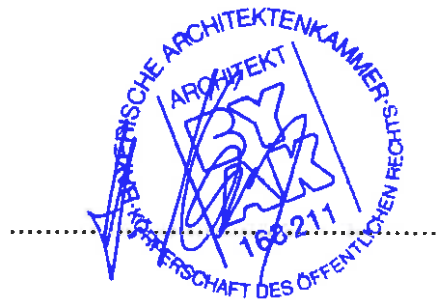
Aufgestellt:

Wolnzach, den 10.06.2008
Wolnzach, den 18.11.2008 geändert
Wolnzach, den 07.06.2010 geändert

Planverfasser:

Hans Koch Dipl. Ing. FH
Architekt
Schießstättweg 5
85283 Wolnzach
Fon 08442-4201
Fax 08442-4614
Mail: hans-koch@t-online.de

Bearbeitung :
Hans Koch Dipl. Ing. FH



Markt Wolnzach:

Wolnzach, den

.....
Stempel / Bürgermeister

Dieser Umweltbericht wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom mit in öffentlich ausgelegt.

Wolnzach, den

.....
Stempel / Bürgermeister