

VII BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN `AM ALBERSBACHWEG` - BRUNNEN - OT HOHENRIED -



Gemeinde Brunnen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Fassung vom 24. Juni 2010

Entwurfsverfasser:

BERATENDER INGENIEUR

DIPL. ING. (FH) MARTIN KÄSER
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
RAINER STRASSE 15A, 86676 BUCH
TEL. 08435/1487, FAX: 08435/1650
E-MAIL: KAESER-MARTIN@T-ONLINE.DE

GEMEINDE BRUNNEN

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHROBENHAUSEN
HERZOGANGER 1
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 08252/8951-
FAX: 08252/51-50
E-MAIL: POSTSTELLE@VGEM-SOB.DE

VII BEGRÜNDUNG

1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Nachfrage nach Baugrundstücken durch die jeweiligen Grundstückseigentümer.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gemeinderat Brunnen hat in seiner Sitzung vom 30. Juli 2009 die Aufstellung des Baubauungsplanes `Am Albersbachweg` - Hohenried beschlossen.

Das Gebiet wird umgrenzt:

im Norden vom Albersbachweg,
im Süden und Westen:

von der Oberen Hauptstraße
bzw. Privatgrundstück

im Südosten:
im Osten:

von landwirtschaftlich genutzten Flächen
Flächen bzw. bebauten Grundstücken

3 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Aufgrund der Nachfrage wie unter 1 berichtet, soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes einerseits Baurecht geschaffen werden und andererseits die vorgesehene Baufläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Insbesondere die im südlichen Teil des Baugebietes vorgesehene Ausgleichsfläche, mit den grünordnerischen Festlegungen soll den südöstlichen Ortseingang nachhaltig aufwerten.

4 LAGE UND GRÖÖE DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Hohenried und umfasst 2 Bauparzellen, sowie dazugehörigen Ausgleichsflächen.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,43 ha.

5 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet weist ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden auf.

6 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung passt sich der umgebenden Bebauung an und ist vergleichsweise zurückhaltend geregelt.

7 GRÜNORDNUNG

Die Festsetzung von Anpflanzungen im Baugebiet und in dessen Randbereichen dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Das planerische Konzept beinhaltet demnach

- die gestalterische Einbindung der Bebauung
- die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen

Um eine ansprechende Gestaltung des Baugebietes zu erreichen, werden auf den privaten Grundstücksflächen und den Ausgleichsflächen Anpflanzungen von landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben.

Damit soll eine landschaftsgerechte Ortsrandeingerünung sichergestellt werden.

Darüber hinaus dienen die geplanten Ausgleichsflächen der Extensivierung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, der Strukturanreicherung sowie dem Biotopverbund und sollen dazu beitragen, das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

Damit die Zugänglichkeit für die Tierwelt im vollen Umfang erhalten bleibt, dürfen die Ausgleichsflächen nicht eingezäunt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich werden im Umweltbericht erläutert.

8 FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

■ Geltungsbereich des Planungsgebietes	=	4.321 m ²
- Parzelle 1	=	800 m ²
- Parzelle 2	=	940 m ²

Nettobauland = 1.740 m²

■ Verkehrsfläche	=	517 m ²
■ Grünflächen		
- Grünfläche östlich Zubringerweg	=	289 m ²
- Private Grünfläche, südlich	=	629 m ²
- Private Grünfläche, östlich	=	189 m ²

Private Grünfläche = 1.107 m²

■ Fläche von Bebauung freizuhalten	=	252 m ²
■ Ausgleichsflächen		
- Ausgleichsfläche westl. Teil	=	299 m ²
- Ausgleichsfläche östl. Teil	=	406 m ²
<hr/>		
Ausgleichsflächen, gesamt	=	705 m ²

9 ERSCHLIEßUNG DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet wird über den bestehenden Albersbachweg und die Obere Hauptstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die beiden Grundstücke werden durch eine Stichstraße mit einer Länge von ca. 60 m und beschränkter Wendemöglichkeit an das vorbeschriebene Verkehrsnetz angebunden.

10 WASSERVERSORGUNG

Der Anschluss der beiden Baugrundstücke erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe.

11 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der Erschließungsarbeiten und wird durch den Anschluss an das östliche Kanalnetz ermöglicht.

12 REGENWASSER

Nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

13 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der e-on Bayern (vormals Isar-Amperwerke) hergestellt.

14 ABFALLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Neuburg/Donau-Schrobenhausen sichergestellt.

VIII UMWELTBERICHT

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

`Am ALBERSBACHWEG`

GEMEINDE BRUNNEN-OT HOHENRIED

Fassung vom 24. Juni 2010

Bearbeitung:

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

Gemeinde Brunnen
VG Schrobenhausen
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen
Tel.: 08252 / 8951-0
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

INHALTSVERZEICHNIS

0	Beschreibung Vorhaben (vgl. Bebauungsplan Ingenieurbüro Käser).....	2
1	Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne	2
2	Grundlegende Standortfaktoren.....	3
3	Bestandsbewertung: Bedeutung für Naturhaushalt	4
3.1	Schutzgut Boden.....	4
3.2	Schutzgut Wasser	4
3.3	Schutzgut Klima/ Luft	4
3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, Biodiversität.....	4
3.5	Schutzgüter Landschaft und Mensch: Landschaftsbild und	4
	Erholungsfunktion	4
4	Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	5
4.1	Schutzgut Boden.....	5
4.2	Schutzgut Wasser	5
4.3	Schutzgut Klima/Luft	5
4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, ihre Lebensräume, Biodiversität.....	6
4.5	Schutzgüter Landschaft / Mensch: Landschaftsbild und	6
	Erholungsfunktion	6
4.6	Kultur- und Sachgüter	6
4.7	Übersicht über mögliche Beeinträchtigungen	7
5	Prognose Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	7
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	7
6.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	8
6.2	Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen	8
7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf mögliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	10
9	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	10
10	Zusammenfassung	11

0 Beschreibung Vorhaben (vgl. Bebauungsplan Ingenieurbüro Käser)

Geltungsbereich

Das ca. 0,43 ha große, zur Gemeinde Brunnen gehörige Planungsgebiet (250 m² für spätere Verkehrsfläche einer möglichen künftigen Erweiterung bleiben unberücksichtigt) liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Hohenried. Es handelt sich um eine Fläche, die schwach bis mäßig nach Süden geneigt ist.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan werden zwei Parzellen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zulässig ist grundsätzlich 1 Vollgeschoss, wobei das Dachgeschoss im Rahmen der sonstigen Festsetzungen als zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden darf. Die maximale Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,35, die Geschossflächenzahl 0,5.

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt von Norden her über die Albersbachstraße. Die Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes beträgt 620 m².

Genauere Angaben zur Flächeninanspruchnahme sind unter Pkt. 4.1 zu finden.

1 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): u.a. Eingriffsregelung
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Bodenschutzklausel
- Regionalplan 10 für Region Ingolstadt
- Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Berücksichtigung finden weiterhin das Landschaftsentwicklungskonzept Region Ingolstadt sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Neuburg-Schrobenhausen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

u.a. Verringerung von Inanspruchnahme von Boden, Verhinderung von Zersiedelung

Regionalplan

Hohenried liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Natur und Landschaft bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Dies gilt auch im Rahmen einer gemeindlichen Entwicklungsplanung.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Dabei liegen die Baugrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets; die Ausgleichsfläche im Außenbereich.

Arten- und Biotopschutzprogramm Neuburg-Schrobenhausen

Förderung von Trockenlebensräumen in landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten :

- Schaffung breiter, möglichst wenig eutrophierter Ranken und Raine
- Schaffung von Trockenverbundstrukturen wie Säume und Wiesenrandstreifen entlang und zwischen bestehenden Kleinstrukturen

2 Grundlegende Standortfaktoren

Lage, Nutzung, Gehölzbestand:

Der Planungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Hohenried mit Zufahrt zwischen bebauten Parzellen und landwirtschaftlicher Flur.

Die überplanten Flächen wurden bislang als Acker (Fl.Nrn. 701, 637) und als Garten (Fl.Nr. 702) genutzt.

Angrenzende Nutzung

Im nördlichen Bereich grenzt die Wohnbebauung von Hohenried an. Nach Nordwesten schließen an den hier gelegenen unbefestigten Flurweg Ackerflächen an. Im Westen befinden sich Gartenflächen; im Südwesten grenzt die Obere Hauptstraße an, im Südosten Ackerfläche.

Standortkundliche Landschaftsgliederung/ Naturräumliche Gliederung

Haupteinheit: Donau-Isar-Hügelland; gemäß Landschaftsplan: Untereinheit Landböden

Potentielle natürliche Vegetation

Typischer Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

Boden gemäß Standortkundlicher Bodenkarte

Bodentyp: Braunerde, unter Wald podsolig, aus schwach lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial

Bodenart: schwach lehmiger Sand, mäßig frisch; vom Informationsdienst des Landesumweltamts nicht als wassersensibler Bereich eingestuft

Relief/ Neigung

Fläche mit schwacher - mäßiger Neigung nach Südosten. Die Geländehöhen der baulich überplanten Flächen bewegen sich zwischen ca. 468 m NN im Norden und ca. 465 m NN im Süden.

Schutzgebiete

Schutzgebiete/-objekte gem. Naturschutzrecht oder NATURA-2000-Gebiet sind von der Baugemeinschaftsplanung nicht betroffen; die amtliche Biotopkartierung Bayern weist im Geltungsbereich keine Biotopflächen aus.

Wasserrechtliche Schutzfestsetzungen liegen nicht vor.

Kultur- und Sachgüter

Gemäß BayernViewer Denkmal befindet sich im Geltungsbereich kein Bau- oder Bodendenkmal.

3 Bestandsbewertung: Bedeutung für Naturhaushalt

3.1 Schutzgut Boden

Der schwach lehmige Sandboden ist weizenfähig, die Ertragssicherheit ist vergleichsweise hoch. Das Landschaftsentwicklungskonzept bescheinigt dem Geltungsbereich eine geringe Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion. Im Planungsgebiet liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund Eigenart oder Seltenheit besonders schützenswert wäre.

3.2 Schutzgut Wasser

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

Das Planungsgebiet besitzt aktuell gemäß Landschaftsentwicklungskonzept Region Ingolstadt hohe Bedeutung für die Grundwasseranreicherung und mittlere Grundwasserschutzfunktion.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Das Landschaftsentwicklungskonzept bescheinigt dem Geltungsbereich eine hohe Wärmeausgleichfunktion.

Angesichts der überschaubaren Dimensionen der Ortschaft und des zumeist engen Kontakts zwischen Ort und umgebender Flur dürfte die Bedeutung, die die von der Planung betroffenen Flächen für den Klimahaushalt der Ortschaft besitzen, vergleichsweise gering sein.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, Biodiversität

Bei den für das Wohnbaugebiet überplanten Flächen handelt es sich Acker- und Gartenflächen, die aufgrund Nährstoffreichtum und eher intensiver Nutzung als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt von eingeschränkter Bedeutung sind.

Gehölzbestand, der in der Feldflur ansonsten gewisse Funktionen als Teil- oder Rückzugslebensraum übernehmen kann, findet sich im Geltungsbereich nur in der Gartenfläche (Fl.-Nr. 702). Als erhaltenswert ist ein Walnuss-Baum einzustufen, der auf Fl.-Nr. 702 steht.

Ein Erhalt wäre grundsätzlich wünschenswert und ist auf das festzusetzende Pflanzgebot anzurechnen.

Amtlich kartierte besonders schützenswerte Biotope sind von der Planung des Baugebiets selbst nicht betroffen. 400 m östlich befindet sich der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene und in der Biotopkartierung erfasste Bereich „Hangmoor am Albersbach“.

3.5 Schutzgüter Landschaft und Mensch: Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Der von der Planung betroffene Landschaftsraum liegt auf einem leichten Rücken im Übergangsbereich von Ortsrandlage zu offener Ackerlandschaft; der Gartenbereich besitzt eine gewisse Bedeutung für den Ortsrand und das Wohnumfeld. Deutlich getrübt wird jedoch der

Eindruck durch die Nähe zur Überlandleitung

Der bisherige Ortsrand ist von Einzelhausbebauung mit größeren Gartengrundstücken geprägt. Die Eingrünung weist neben Hecken und Gartensträuchern ältere Koniferen und Birken auf.

4 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs

4.1 Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht die Neuversiegelung von maximal rund 0,13 ha Grundfläche für Gebäude- und Verkehrsflächen (Nettobauland x 0,475 + Verkehrsfläche). Davon sind ca. 960 m² Ackerfläche und ca. 380 m² Gartenfläche.

Der Boden mitsamt seinen vielfachen Funktionen im Naturhaushalt geht dabei anlagenbedingt verloren bzw. wird stark beeinträchtigt. Baubedingt werden i.d.R. darüber hinaus weitere Flächen für Baustelleneinrichtung und Lagerflächen vorübergehend beansprucht.

Im Gegenzug entstehen 705 m² an Ausgleichsflächen und mind. 2.000 m² an nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Gartenflächen zu gestalten sind. Auf diesen Flächen wird der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln reduziert, so dass die Bodenfunktionen künftig weitgehend unbeeinträchtigt bleiben. Eine nachhaltige Verbesserung des Bodenhaushaltes ist insbesondere für die Ackerflächen zu erwarten, die im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsfläche A1 naturnah gestaltet und gepflegt werden sollen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit von geringer Erheblichkeit.

4.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso wenig sind amtlich festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Ein unmittelbarer Eingriff in das Grundwasser ist angesichts der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht zu erwarten.

Durch Versiegelung geht im Planungsgebiet Fläche verloren, die bislang zur Versickerung und zur Grundwasserneubildung grundsätzlich zur Verfügung steht.

Durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung (über GFZ) kann der Eingriff teilweise vermieden werden.

Das auf den Baugrundstücken unverschmutzt anfallende Oberflächenwasser wird auf den angrenzenden Garten- und Ausgleichsflächen versickert. Die Beeinträchtigung des örtlichen Wasserhaushalts kann dadurch gemindert werden.

Der Eingriff in das Schutzgut bleibt somit von geringer – mäßiger Erheblichkeit.

4.3 Schutzgut Klima/Luft

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet werden überwiegend durch die Topographie bestimmt: Der Geltungsbereich liegt auf einem leicht exponiertem Rücken. Die im Rahmen der Grünordnung festgesetzten Gehölz- und Grünstrukturen schaffen windgeschütztere Lagen.

Die höhere Versiegelung lässt aufgrund der Geringfügigkeit der Planung keine erhebliche Auswirkung auf den Klimahaushalt der Ortschaft Hohenried erwarten.

Der Eingriff in den Klimahaushalt bleibt damit insgesamt von geringer Erheblichkeit.

4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, ihre Lebensräume, Biodiversität

Die mit dem Bau der Gebäude und der Verkehrsflächen verbundenen Störungen können grundsätzlich zur Vertreibung von im Planungsgebiet bislang vertretenen Tierarten führen. Für Baustelleneinrichtung und Lagerflächen wird die vorhandene Vegetation über die eigentlichen Bauflächen hinaus vorübergehend beeinträchtigt. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind auf der westlichen Teilfläche angesichts der Wertigkeit des Gartenbestandes von mittlerer und auf der östlichen Teilfläche angesichts der beschränkten Wertigkeit der Ackerflächen und der vorübergehenden Natur von geringer Erheblichkeit.

Aufgrund der bisherigen überwiegend intensiven Nutzung und der Störeinwirkungen aus dem Umfeld ist die Bedeutung des Geltungsbereichs als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt bislang von untergeordneter Bedeutung. Auch im überplanten Gartenbereich sind keine besonders störanfälligen Tierarten zu erwarten, die Rodung von einzelnen Gartengehölzen im Baubereich ist jedoch unvermeidlich.

Durch den Bebauungsplan ist somit eine erhebliche Verschlechterung der Lebensraumsituation im Vergleich zum heutigen Zustand nicht zu erwarten, vielmehr ist mit zunehmender Reife der Gehölzpflanzungen im Baugebiet und v.a. im Bereich der Ausgleichsflächen eine Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten.

Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind – bei mittelfristiger Betrachtung – somit insgesamt von geringer Erheblichkeit.

4.5 Schutzgüter Landschaft / Mensch: Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Die Planung ermöglicht den Bau zweier Einfamilienhäuser am südöstlichen Ortsrand von Hohenried. Betroffen sind vorbelastete Flächen an einem Ortsrand, der zu einem an sich reizvollen Landschaftsraum überleitet. Aufgrund der aktuellen Nutzungsausprägung leisten die überplanten Flächen aber nur einen begrenzten Beitrag zum Orts-/Landschaftsbild und besitzen keine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung der Baukörper mindern die möglichen anlagenbedingten Beeinträchtigungen.

Gemäß der Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan wird bei der Erschließung mit Hilfe der festgesetzten Maßnahmen der ökologischen Aufwertung besonderes Augenmerk auf die Ausbildung des Ortsrandes und die Einbindung in die Natur gelegt.

Der Eingriff in die Schutzgut Landschaftsbild und die Erholungseignung der Landschaft bleibt somit von geringer Erheblichkeit.

4.6 Kultur- und Sachgüter

Nach den vorliegenden Unterlagen betrifft die Planung keine bekannten Boden- oder Baudenkmäler.

Die Erschließung der Bauflächen geht überwiegend auf Kosten von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Flächenverlust ist aber gering und daher vertretbar.

4.7 Übersicht über mögliche Beeinträchtigungen

Mögliche Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Erheblichkeit Eingriff	Kompensation
Schutzgut Mensch			
Baubedingte Immissionen	Immissionsarme Baumaschinen u.a.	Gering	
Erhöhte Verkehrsbelastung		Gering	
Schutzgut Tiere und Pflanzen			
Verlust von ersetzbaren Lebensraumtypen (gehölzbestandene Gartenflächen, Acker)		Gering	Aufwertung im Bereich der Grünflächen, v.a. auf eingriffsnaher Ausgleichsfläche A1
Schutzgut Boden			
Verlust von Boden mit vielfältigen Bodenfunktionen	Beschränkung von zulässiger Versiegelung	Gering	Entlastung auf den Grünflächen, insbesondere auf eingriffsnaher Ausgleichsfläche A1
Schutzgut Wasser			
Erhöhung Oberflächenabfluss, Verminderung Grundwasserneubildung	Beschränkung von zulässiger Versiegelung, Versickerung Oberflächenwasser	Gering -mäßig	
Schutzgut Luft/ Klima			
Verlust von Vegetation mit ausgleichender Wirkung auf Kleinklima		Gering	Begrünung von Grün- und Ausgleichsflächen
Schutzgut Landschaft			
Störung des Landschaftsbildes durch neuen Siedlungskörper am Ortsrand	Beschränkung zulässiger Höhen; Maßgaben zur Gestaltung	Gering	Begrünung im Bereich der Grün- und Ausgleichsflächen im Übergang zur Landschaft
Kultur- und Sachgüter			
Bau- und Bodendenkmäler		Nicht betroffen (nach derzeitigem Kenntnisstand)	Ggf. Information des LA zur Veranlassung evtl. angezeigter Maßnahmen
Verlust von (landwirtschaftlichen) Nutzflächen		gering	Angesichts nur geringen Flächenbedarfs vertretbar

5 Prognose Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung

Die von der Planung betroffenen Flächen würden wie bisher überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche und zu einem kleinen Teil als Gartenfläche genutzt. Die gegenwärtige Beanspruchung der Schutzgüter, die geringe Bedeutung der Flächen als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sowie als Erholungsraum für den Menschen bliebe erhalten.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Im Planungsgebiet liegen nutzungsbedingt keine besonders schützenswerten bzw. geschützten Lebensräume vor. 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 wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt begrenzt.

Durch die Vorgaben zur Eingrünung und zum Ausgleich sind die Rahmenbedingungen für einen gut ausgebildeten Ortsrand bzw. eine Einbindung der neuen Baukörper in die Landschaft vorgegeben.

6.2 Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächenberechnung im Rahmen der Bebauungsplanung/Grünordnungsplanung erfolgte entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung 2003).

Das Planungsgebiet ist dabei zweigeteilt zu betrachten:

Die Ackerflächen sind als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I); die Gartenflächen als Gebiet mittlerer Bedeutung einzustufen.

Die Planung ihrerseits ist in Anbetracht der festgesetzten GRZ dem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) zuzuordnen.

Die Eingriffsschwere selbst bewegt sich somit im Bereich BI und BII.

Im Bereich der Ackerflächen wird angesichts der vergleichsweise wenig empfindlichen Situation des Naturhaushalts einerseits und der Ortsrandsituation andererseits, die besondere Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbilds erfordert, ein Kompensationsfaktor von 0,35 als angemessen betrachtet. Für die gehölzreichen, aber doch sehr intensiv unterhaltenen Gartenflächen wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 angenommen.

Bedarfsberechnung gemäß Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

<p>Eingriffsfläche Typ BI Baufeld: 707 m² Verkehrsfläche, neu: 517 m² Eingriffsfläche: 1.224 m²</p>	<p>Ausgleichsflächenbedarf 1.224 m² x 0,35 = 428 m²</p>
<p>Eingriffsfläche BII Baufeld: 553 m²</p>	<p>Ausgleichsflächenbedarf 553 m² x 0,5 = 277 m²</p>
	<p>Summe: 428 m + 277 m = 705 m² <u>Nachweis im Geltungsbereich A1</u> Ausgleichsfläche A1: Fl.-Nr. 702: 299 m² Fl.-Nr. 637: 406 m²</p>

Somit ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 705 m² Ausgleichsfläche.
Durch Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr 702 und 637 liegen kann der entstehende Eingriff ausgeglichen werden.

Die Anrechnung einer Fläche als Ausgleichsfläche erfordert die ökologische Aufwertung um eine Kategorie.

Ziele und Maßnahmen Ausgleichskonzept:

Die Ausgleichsflächen müssen außerhalb der Einfriedung der privaten Gartengrundstücke liegen und dürfen nicht eingezäunt werden.

Der gesetzliche Mindestabstand der Anpflanzungen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Flur ist einzuhalten.

Obstwiese:

Anlage einer locker aufgebauten Streuobstwiese als Eingrünung und Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Pflanzung von mind. 10 Stück hochstämmigen Obstbäumen

Verwendung einheimischer standortgerechter Obstsorten (siehe Liste Anhang)

Pflege der Wiesenfläche durch 2-malige Mahd; 1. Mahd nicht vor dem 01.07.

Strauchpflanzung:

An der Ostseite der Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 637 soll auf 50 % der Länge der Flurstücksgrenze zur Abgrenzung zur benachbarten landwirtschaftliche Flur eine lockere Strauchpflanzung vorgenommen werden.

Verwendung standortheimischer Gehölze (siehe Liste Anhang)

Retentionsmulden:

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind zwei kleine Retentionsmulden herzustellen. In den bezeichneten Bereichen ist der Oberboden in einer Stärke von bis zu 30 cm abzutragen. Die Mulden sind so zu modellieren, dass die Mähbarkeit sichergestellt ist. Insbesondere sollen die Böschungen möglichst flach ausgebildet werden (Neigung max. 1: 5). Die Mulden sollen so gestaltet werden, dass sie jeweils eine tiefere Stelle aufweisen, in der das Wasser länger stehen bleibt. Überschüssiges Erdmaterial ist aus dem Flurstück abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf mögliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als fachliche Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden der Landschaftsplan, das Landschaftsentwicklungskonzept sowie Originalunterlagen der Fachbehörden wie z.B. Standortkundliche Bodenkarte, Abgrenzung wassersensibler Bereiche durch das LFU, Biotop- und Artenschutzkartierung herangezogen. Von weitergehenden Untersuchungen, z. B. von Flora und Fauna, kann in Anbetracht der hinsichtlich Art und Umfang geringfügigen Planung und der nutzungsbedingt vergleichsweise geringen Empfindlichkeit des Standorts abgesehen werden. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung erfolgen verbal-argumentativ. Die Bewertung erfolgt in 4 Kategorien:

- Nicht betroffen
- Geringe Erheblichkeit
- Mäßige Erheblichkeit
- Hohe Erheblichkeit.

Der Bedarf an Ausgleichsfläche wurde nach dem im Leitfaden „Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vorgeschlagenen Verfahren berechnet.

9 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Kontrolle der 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 Brunnen ermöglicht es der Gemeinde, eventuelle Fehlentwicklungen zu ermitteln und Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dabei ist u.a. regelmäßig und bei Starkregenereignissen zu prüfen, ob die Behandlung des Oberflächenwassers seine Funktion hinreichend erfüllt.

Weiterhin ist zu überprüfen, ob die Ausgleichsfläche A1 die ihr zugeordnete Funktion im gewünschten Umfang gewährleisten kann.

10 Zusammenfassung

Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist auf einem vergleichsweise gering empfindlichen Standort im Südosten von Hohenried geplant. Von der Planung sind keine besonders wertvollen Lebensräume betroffen. Die festgesetzte Eingrünung trägt zur Eingriffsminimierung und zu angenehmen Wohnbedingungen bei.

Der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die am Südrand des Wohngebiets vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen (Ausgleichsflächen) gemindert bzw. ausgeglichen werden. Das auf den Baugrundstücken unverschmutzt anfallende Oberflächenwasser kann in der Ausgleichsfläche versickert werden.

ANHANG

Pflanzenliste: Obstgehölze

Hochstamm, StU 8-10 cm, Stammhöhe 180 cm

Apfel Fromms Goldrenette
Apfel Jakob Fischer
Apfel Jakob Lebel
Apfel Prinz Albrecht von Preußen
Apfel Roter Boskoop
Birne Gute Graue
Birne Josefine von Mecheln
Birne Madame Verte
Kirsche Burlat
Kirsche Große Schwarze Knorpelkirsche
Kirsche Ludwigs Frühe
Kirsche Morellenfeuer

Pflanzenliste:

Sträucher für Ausgleichsfläche (Ostrand)

Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;

Heister: 2xv 125-150 cm

<u>Cornus mas</u>	<u>Kornelkirsche</u>
<u>Corylus avellana</u>	<u>Hasel</u>
<u>Ligustrum vulgare</u>	<u>Liguster</u>
<u>Lonicera xylosteum</u>	<u>Rote Heckenkirsche</u>
<u>Rosa arvensis</u>	<u>Feldrose</u>
<u>Rosa canina</u>	<u>Hundsrose</u>
<u>Sambucus nigra</u>	<u>Holunder</u>
<u>Viburnum lantana</u>	<u>Wolliger Schneeball</u>