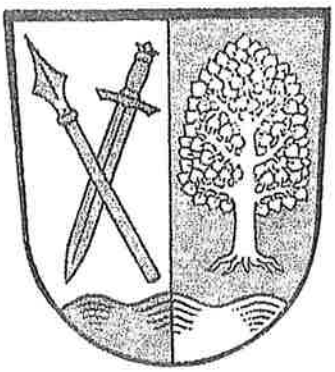
GEMEINDE HEBERTSFELDEN



BEBAUUNGSPLAN
„Ponhardsberger Feld“

GEMEINDE:	**HEBERTSFELDEN**
LANDKREIS:	**ROTTAL-INN**
REGIERUNGSBEZIRK:	**NIEDERBAYERN**

BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT

ZUR VORENTWURFSFASSUNG VOM 12.07.2016

DIPL.-ING. DIETER WENDT

ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

Bahnhofsplatz 2
84513 Töging am Inn
Tel 08631/92 83 51

Töging, 12.07.2016

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER K.d.ÖR. ARCHITEKT BY AK 172 423 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Projekt-Nr. 0143

DIPL.-ING. DIETER WENDT
84513 Töging Bahnhofsplatz 2 , 12.07.16
ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

Gemeinde Hebertsfelden
Bebauungsplan „Ponhardsberger Feld"
Begründung mit Umweltbericht
zur Vorentwurfsfassung
vom 12.07.2016

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im Nordosten vom Hebertsfelden liegt eine Fläche, die bereits von drei Seiten von Bebauung bzw. dem Friedhof umgeben ist und die im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.
Ein Teil dieser Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen werden. Die restlichen Flächen, die zur Zeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen, werden als landwirtschaftliche Flächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen, um eine unkontrollierte Innenbereichsentwicklung zu vermeiden.
Das neue Wohngebiet liegt ca. 400 m vom Kirchenplatz, dem Zentrum von Hebertsfelden, entfernt.
Dieses neue Wohngebiet gäbe jungen Familien die Möglichkeit, sich hier in Hebertsfelden in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Infrastruktur niederzulassen und sie müßten dazu nicht in andere Orte mit genügend Baugrund fortziehen. Dieses würde wiederum die bestehende Infrastruktur, wie z.B. Kindergarten und Schule langfristig stärken.

Parallel zum Bebauungsplan wird für den Geltungsbereich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt. Die Wohngebietsflächen werden darin analog zum Bebauungsplan als **WA** dargestellt.

Parallel zur Bauleitplanung wurde durch Herrn Achim Ruhland von A.R.LAND Landschaftsarchitekt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die bei der Planung berücksichtigt wurde.
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. LAGE, GRÖSSE; BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSBEREICHS

Hebertsfelden liegt zentral im Landkreis Rottal-Inn, ca. 3 km östlich von Eggenfelden.
Das Planungsgebiet selbst befindet sich ca. 300 m östlich des Ortskerns von Hebertsfelden. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bereits von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist.
Es handelt sich bei dem Gebiet um eine Lage auf der oberen Terrasse des Rottals, die leicht nach Norden und Westen geneigt ist. Im Süden schließt die Hangkante des Tales an, an der sich der Friedhof von Hebertsfelden befindet. Dieser ist durch einen hohen Baumbestand am unteren Rand geprägt.
Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,7070 ha. Er beinhaltet jedoch auch die bereits bestehende Zufahrtsstraße „Am Gottesacker", die Flächen die im Bebauungsplan weiterhin als landwirtschaftlicher Grund ausgewiesen werden sowie die Grünfläche die die Verbindung zum Kreuzweg schafft.
Der ausgewiesene Bereich für die eigentliche neue Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 3,2800 ha und wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich um folgende Flurnummern in der Gemarkung Hebertsfelden:

Fl. Nr. 124; 126; 145; 146; 147; 148 und 148/2
sowie um Teilflächen der Fl. Nr. 129 und 138.

3. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1. Planungsziele und Grundzüge des Städtebaulichen Konzepts

Nachdem alle zur Verfügung stehenden Baugebiete in Hebertsfelden bereits weitgehendst bebaut oder vergeben sind, besteht wegen der regen Nachfrage nach Bauland dringender Wohnlandbedarf. Um diesen dringenden Bedarf decken zu können und auch in Zukunft Baugrund sichern zu können, entschloss sich die Gemeinde in Hebertsfelden nord-östlich vom Ortszentrum im Anschluss an die bestehende Bebauung im Norden ein neues Baugebiet auszuweisen.
Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Straße „Am Gottesacker" sowohl vom Ort her als auch von Osten her aus Richtung der Kläranlage. Die Straße soll im Bereich des geplanten Baugebiets auf ca. 5,50 m verbreitert werden und es sollen auf Höhe des Friedhofs ca. 15 Stellplätze angeordnet werden.
In einem Abstand von ca. 120 m zweigen von dieser Haupterschließungsstraße die beiden Enden eines mehrfach verschwungenen Straßenrings ab, der der Erschließung des Baugebiets dient. Durch öfteren Richtungswechsel und durch kleine Platzaufweitungen kann diese ca. 4,50 m breite Erschließungsstraße abwechslungsreich strukturiert werden.
Darüber hinaus ist eine fußwegige Anbindung über die Hangkante an das vorhandene Wohngebiet am Kreuzweg angedacht.

3.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hinsichtlich der Gebietscharakteristik ist dieses überwiegend auf das Wohnen ausgerichtet. Die eigentlich allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bewußt nicht zugelassen, um eine Konfliktsituation insbesondere bezüglich der im Wohngebiet hochbewerteten Nachtruhe auszuschließen. Diesbezüglich wird auch ausdrücklich auf den Ausschluß von Vergnügungsstätten hingewiesen, die eigentlich nur in Besonderen Wohngebieten zulässig sind, um eventuelle Grenzfälle von nicht störenden Gewerbebetrieben diesbezüglicher Ausprägung klar zu regeln.
Auch die eigentlich ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe, auch solche „nicht störender" Art, sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind generell ausgeschlossen. Hiermit wird der mit dem Wohnen verbundene Schutzanspruch vor unzumutbaren Störungen in der Nachbarschaft ebenso berücksichtigt wie besondere Standortanforderungen und nicht zuletzt der zu- und abfließende Verkehr in Verbindung mit dem Stellplatzbedarf, den diese Nutzungen regelmäßig verursachen.
Abgesehen von diesem selektiven Ausschluß „kritischer Nutzungen" entspricht das Spektrum der zulässigen Nutzung den Regelbestimmungen des § 4 BauNVO. Auch wenn es nicht wahrscheinlich ist, daß Läden und nicht störende Handwerksbetriebe oder auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in diesem Bereich entstehen würden.

Das Nutzungsspektrum wird durch die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe und durch Anlagen für die Verwaltung abgerundet. Kleinere Beherbergungsbetriebe wie z.B. eine „Pension garni", also ohne eigenes Restaurant, wären hinsichtlich ihrer Auswirkung auf die Umgebung ähnlich wie Gemeinbedarfseinrichtungen einzustufen. Die Feinsteuerung über eine Ausnahme würde es zulassen, unverträgliche Betriebe auszuschließen.

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Nachdem das geplante Baugebiet den neuen „Ortsrand" der bestehenden Siedlung bildet, ist es die städtebauliche Zielsetzung, die entstehende Dachlandschaft durch eine großzügige Eingrünung stark aufzulockern. Aus diesem Grund sind hier Flächen mit der Verpflichtung zur Randeingrünung auf privatem Grund vorgesehen. Daher wird auch die höchstmögliche GRZ für ein WA von 0,4 nicht wahrgenommen, sondern es wird eine relativ lockere Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

In Anwendung von § 19 Abs.4 BauNVO darf diese Obergrenze durch Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen wie z.B. Wege und Terrassen um 50% der Fläche für Hauptgebäude überschritten werden, so daß die Summe aller befestigten Flächen bei 45% der Grundstücksgröße liegen würde.
Tatsächlich ist diese festgesetzte maximale Nutzung in den meisten Fällen durch die festgesetzten Baugrenzen und die geltenden Abstandsflächen zusätzlich stark eingegrenzt.
So ist die bauliche Nutzung primär durch die Baugrenzen und die festgesetzte Wandhöhe der baulichen Anlagen definiert, die festgesetzte GRZ dient darüber hinaus nur als Obergrenze.
Die festgesetzte Wandhöhe von 6,50 m gilt auf der dem Tal zugewandten Traufseite. Dieses bedeutet, daß die andere Traufseite entweder auch max. 6,50 m hoch oder aber niedriger sein muß.

Die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 und 3 BayBO bestimmt. Da es Zielsetzung ist, daß sich die Gebäude in das bestehende Gelände einfügen sollen, ist der Bezugspunkt für die Wandhöhe das natürliche Gelände.

3.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Um eine höhere Flexibilität bei der Grundstücksteilung zu erhalten, wurden die Baugrenzen zum Teil über mehrere Grundstücke hinweg festgesetzt. Daher wurde zusätzlich, um eine im ländlichen Raum nicht angemessene Blockbauweise zu verhindern, die offene Bauweise und die Beschränkung auf Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt.
Prinzipiell sind im Geltungsbereich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten, jedoch werden Garagen und Nebengebäude im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO als Grenzbebauung aber auch als grenznahe Bebauung nach BayBO 2008 zugelassen, soweit sie innerhalb der Baugrenzen liegen und einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Die Regelung macht es sowohl möglich, die Grundstücke entlang der Straße schmaler zu gestalten und somit die Erschließungsflächen zu reduzieren, als auch die z.B. nach Süden oder Westen orientierten Gartenflächen zusammenhängend besser zu nutzen, und so eine höhere Wohnqualität zu erzielen.
Eine Festsetzung der Gebäudeausrichtung erscheint über die Festsetzung durch die Baugrenzen hinaus wegen der lockeren Bebauung und der geringen Neigung des Geländes nicht unbedingt notwendig zu sein, daher wurde die Firstrichtung nicht verbindlich festgesetzt. Die Eintragung der Baukörper im Plan sind nur als beispielhafte Vorschläge zu betrachten. So bleibt auch hier eine möglichst hohe Flexibilität erhalten.

3.2.4. Beschränkung der Wohnungszahl

Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je eigenständigem Wohngebäude gilt für den gesamten Geltungsbereich und orientiert sich an dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung; Parkprobleme aufgrund zu vieler Wohnungen werden dadurch vermieden. Sofern es überhaupt zur Anlage zweier Wohnungen in einem Gebäude kommt, werden diese in den meisten Fällen aus einer Haupt- und einer Einliegerwohnung bestehen. Der Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück ist zu beachten.

3.2.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die Bauvorhaben bei der sensiblen Ortsrandlage genügend in zusammenhängendes Grün einzubetten, wird der Bau von Garagen und die Errichtung von Stellplätzen in den Bereichen mit Pflanzverpflichtung ausgeschlossen.
Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erzielen, wurde eine Anpassungspflicht bei Grenzgaragen festgesetzt.

3.2.6 Verkehrsflächen

Das Konzept der Verkehrserschließung beruht auf einer Haupterschließungsstraße im Süden, die bereits bestehende Erschließungsstraße "Am Gottesacker", die für den Zweck verbreitert, ausgebaut und mit zusätzlichen Parkplätzen versehen wird, und einem hufeisenförmigen Ring,

der von dieser Straße abzweigt. Die Haupterschließungsstraße zum neuen Wohngebiet ist mit einer Ausbaubreite von ca. 5,50 m bis 6,00 m mit einem straßenbegleitenden Fußweg konzipiert. Der Ring der ruhigen Wohnstraße soll mit ca. 4,50 m Breite und einem einseitig begleitenden Fußweg von ca. 1,50 m Breite (evt. nur mit Tiefbord abgesetzt) ausgebaut werden.
Durch einen Seitenwechsel dieses Fußweges und durch öfteren Richtungswechsel und durch kleine Platzaufweitungen kann dies Erschließungsstraße abwechslungsreich strukturiert werden.
Darüber hinaus ist ein separat geführter Fuß- und Fahrradweg durch das Baugebiet geplant, der eine fußwegige Anbindung über die Hangkante an das vorhandene Wohngebiet am Kreuzweg mit dem unteren Zugang des Friedhofs im Süden schafft.

3.2.8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind, um eine Störung des Ortsbildes zu vermeiden, im Geltungsbereich unterirdisch zu verlegen.

3.2.9. Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen dienen einerseits als Flächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Ausgleich für den baulichen Eingriff, zum anderen zur Randeingrünung des gesamten Baugebietes.
Die öffentliche Grünfläche im Norden des Baugebietes (Hangfläche) schafft in Verbindung mit der schmalen öffentlichen Grünfläche quer durchs Baugebiet eine grüne Verbindung zwischen Keuzweg und Friedhof. In Verbindung mit den angrenzenden Gartenflächen kann sie eine wertvolle Grünachse zwischen Friedhofsbereich und den Freiflächen jenseits des Kreuzwegs bilden.
Zusätzlich tragen die straßenbegleitenden Grünflächen, insbesondere durch die Bepflanzung von einzelnen Bäumen entlang der Straße, zur Durchgrünung des Gebietes bei.

3.2.10. Immissionsschutz

Eine unmittelbare Lärmbeeinträchtigung des Baugebietes ist nicht zu erwarten, da zwischen dem Mischgebiet im Westen und dem neuen Baugebiet eine landwirtschaftliche Fläche als Puffer erhalten bleibt.
Immissionen durch die Landwirtschaft liegen im üblichen Bereich eines durch die Landwirtschaft geprägtes Gebiets, bei dem es zu jahreszeitlich bedingten für ein solches Gebiet üblichen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen kommen kann.

3.3. Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

3.3.1. Bauliche Umgebung und Belange der Denkmalpflege

Die bauliche Umgebung wird durch die mitten im Ort liegende Pfarrkirche geprägt. Da das neue Baugebiet durch die versetzte Höhenlage und die dazwischenliegende Bebauung von dieser stark getrennt ist, ist eine störende Wirkung nicht zu erwarten.
Die neue Bebauung sollte dennoch an dieser Stelle nicht zu wuchtig und nicht zu dominant wirken. Aus diesem Grund wurde die Bauhöhe, die Baudichte aber auch die Möglichkeiten der Dachgestaltung eingeschränkt.

Zu Bodendenkmälern wird auf das Bayrische Denkmalschutzgesetz (BayDschG) hingewiesen und folgender Hinweis mit aufgenommen:
Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, werden die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks.

3.3.2. Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

Mit den Festlegungen zu Dachneigung und Dachaufbauten sollen gestalterische Brüche bzw. ein unruhiges Erscheinungsbild innerhalb des Baugebietes vermieden werden.
Von besonderer Bedeutung ist hier die Anpassung bei Grenzgaragen an die zuerst gebaute Garage bezüglich Höhe und Dachneigung.
Da ein zusammenhängendes ruhiges Ortsbild für die neue Bebauung erreicht werden soll, werden die Gestaltung von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Sonnenkollektoren reglementiert.

3.3.3. Einfriedungen

Um ein unruhiges Erscheinungsbild zu vermeiden, werden die Zaunhöhen auf 1,00 m beschränkt. Um die Funktionalität des engen Verkehrsraumes sicherzustellen, wird ein Mindestabsttand von 0,50 m zwischen Fahrbahnrand und Einfriedung festgesetzt.
Darüber hinaus wird explizit darauf hingewiesen, daß eine Notwendigkeit einer Einfriedung nicht besteht. Städtebaulich wäre z.B. der lockere Übergang von den privaten Gartenflächen zu den öffentlichen Grünflächen ohne störende Zäune sogar wünschenswert.

3.3.4. Stellplätze

Da der öffentliche Erschließungsbereich wegen der Reduzierung von versiegelten Flächen sehr beengt ist, werden pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze festgesetzt. Um möglichst viel des Regenwassers zu versickern wird die Oberflächengestaltung der befestigten Flächen auf privatem Grund eingeschränkt.

Darüber hinaus ergibt sich die Parkmöglichkeit für Besucherverkehr im Bereich der Zufahrt zum Wohngebiet gegenüber dem Friedhof. Hier sind ca. 18 öffentliche Stellplätze vorgesehen, die besonders am Abend und am Wochenende für die Besucher des Wohngebietes zur Verfügung stehen, darüber hinaus insbesondere wochentags von Friehofsbesuchern zum Beispiel bei größeren Beerdigungen genutzt werden können.

4. GESTALTERISCHE ZIELE ZUR GRÜNORDNUNG

Um eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes zu erzielen, wurde neben den öffentlichen Baumpflanzungen und der festgesetzten Randeingrünung ein Mindestmaß von einem Baum pro angefangenen 200 m² privater Grundstücksfläche festgesetzt.

5. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

5.1. Hinweise zur elektrischen Erschließung

Die bestehende das Planungsgebiet überspannende Stromleitung ist im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes zu verlegen oder ersatzweise als Erdkabel durchs Baugebiet zu führen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits vonErdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der Stromgesellschaft geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern sind nach Möglichkeit im Bereich der Erdkabel ebenfalls zu vermeiden. Bei einer Annäherung ist der Stromversorger auch zu verständigen.
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Stromversorger rechtzeitig zu melden.

5.2. Hinweise zur Energienutzung

Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserpumpe, Sonnenkollektoren) ist, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, der Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Öl, Gas, Kohle etc.) zu geben. Eigene Stromerzeugung über Photovoltaik-Anlagen ist anzustreben.
Allgemein sind Konzepte wie aktive und passive Solarnutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung usw., soweit wie möglich zu berücksichtigen.

5.3. Hinweise zum Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß es sich hier um ein durch die Landwirtschaft geprägtes Gebiet handelt, bei dem es zu jahreszeitlich bedingten für ein solches Gebiet üblichen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen kommen kann.

5.4. Hinweise zum Oberflächenwasser und Grundwasser

Da es sich bei dem Gebiet um eine leicht hängige Lage mit eher lehmigen Untergrund handelt, ist drückendes Wasser nicht auszuschließen. Daher sind die Fundamente und Kellerwände entsprechend der tatsächlichen Situation auszuführen.

6, GRÜNORDNUNGSPLAN / UMWELTBERICHT

6.1. Einleitung

6.1.1. Lage und Umgebung des Plangebietes

Die Beschreibung der Lage und Umgebung des Plangebiets kann dem Abschnitt 2 der Begründung entnommen werden.

6.1.2. Inhalt und Ziele der Planung

Wie bereits im Abschnitt 3.1. der Begründung dargestellt, wird im Nord-Osten des Ortes in unmittelbarer Nähe zum Ortskern in einem bereits durch Bebauung geprägten Bereich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieses gäbe jungen Familien die Möglichkeit, sich hier in Hebertsfelden niederzulassen und sie müßten dazu nicht in andere Orte mit genügend Baugrund fortziehen. Dieses würde wiederum die bestehende Infrastruktur, wie z.B. Kindergarten und Schule langfristig stärken.
In den Abschnitten 3.2. und 3.3. finden sich Erläuterungen zu Festsetzungen, die sich auf Standort, Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden des Bauvorhabens beziehen.

6.1.3. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen, Fachplänen und Richtlinien

Folgende Vorgaben im Bereich des Umweltschutzes bilden die Grundlage der Planung:

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414)
EAG Bau	Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europaanpassungsgesetz Bau- EAG Bau), Stand vom 12.07.2004
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002, BGBl. I S 1193.
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998, GVBl. I S. 593, geändert durch § 5 d. Gesetzes vom 27. Dezember 2002, GVBl s. 532, zuletzt geändert durch § 8 d. Gesetzes vom 24. Dezember 2002, GVBl S. 975.
ERG Leitfaden	Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

von 2003	(StMLU) (Hrsg.): „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)". München Januar 2003
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverun- reinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, (BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 26. September 2002, BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 27. Juli 1957, neugefasst durch Bekanntmachung vom 19.August 2002 I 3245, geändert durch Art. 6 G vom 06. Januar 2004 I 2; BGBII 1957, 1110, 1386.
Landesentwick-lungsprogramm	Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (StMWIVT) (Hrsg.) Stand: Juli 1999.LEK Region 13
FNP Hebersfelden in der zuletzt geänderten Fassung in Verbindung mit parallel zum Verfahren durchgeführten Deckblattänderung.	
Artenschutz-rechtlicher Fachbeitrag	-Erstellt von Landschaftsarchitekt Achim Ruhland am 07.06.2016

6.1.4. Inhalt und Ablauf der Prüfmethoden

Das Einbeziehen der Umweltbelange, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert sind, umfaßt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen, im Anschluß aufgeführten Schutzgüter:

Schutzgut	**Bo**	**Geologie und Boden**
Schutzgut	**GW**	**Grundwasser und Oberflächenwasser**
Schutzgut	**KL**	**Klima und Luft**
Schutzgut	**FF**	**Flora und Fauna**
Schutzgut	**Me**	**Mensch bezügl. Lärm und Erholung**
Schutzgut	**LB**	**Landschaftsbild**
Schutzgut	**KS**	**Kultur und Sachgüter (z.B. Bodendenkmäler)**

Zur Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden als weitere Prüfkriterien herangezogen:

Standort des Vorhabens

- bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere für Bebauung, Erholung, Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft sowie für sonstige Nutzungen wie Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien);
- Qualität von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien);
- Vorbelastung durch Lärm und Luftverschmutzung;
- Belastbarkeit der Schutzgebiete

Merkmale des Vorhabens

- Größe;
- Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft;
- Abfallerzeugung;
- Umweltverschmutzung und Beeinträchtigungen;
- Umweltrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

Im Rahmen dieses Umweltberichts werden verbal-argumentative Bewertungs- und Prognose-verfahren angewandt. Um den möglichen Nachteil der schweren Nachvollziehbarkeit zu kompensieren, erfolgen die verbalen Aussagen in folgenden drei Wertstufen:

geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

6.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1. Bestandsaufnahme
Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum des **Isar-Inn-Hügellandes** und wird in weiterer Untergliederung dem **Rotttal mit seinen Nebentälern** zugeordnet.
Dieser zum Rottal gehörige Bereich des Tertiärhügellandes östlich von Eggenfelden liegt in der Übergangszone zwischen meist von Löß und Lößlehm überdeckten jungtertiären Sedimenten (Obere Süßwassermolasse) im Osten und reinen Löß und Lößlehmschichten im Westen.
Bei den Ablagerungen der Molasse handelt es sich in diesem Bereich vorwiegend um den sog. Hauptschotter, dessen Schottermassen überwiegend aus Quarz gebildet werden.
Der Planungsbereich ist durch das weiträumige, dem Inn zustrebene Tal des Rott geprägt.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. die Pflanzengemeinschaft, die unter den heutigen Umweltbedingungen ohne Berücksichtigung anthropogener Einflüsse vorherrschen würde, ist die Südbayernrasse des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes eventuell hier lokal überprägt durch eine durch die Nähe der Rott abhängige Auwaldgemeinschaft (Eschen-Ulmen-Auwälder, Erlenbruchwälder und Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder)

Geologie und Boden (Bo)
Das Gemeindegebiet wird geologisch als Tertiärhügelland bezeichnet. Das Gebiet des heutigen Tertiärhügellandes stellt einen Sedimenttrog dar, welcher sich mit Beginn des Tertiärs vor etwa 65 Mio. Jahren im heutigen Vorland der Alpen zwischen Wien und Rhone-Mündung einzusenken begann. Dies fand im Gegenzug zur Heraushebung der Alpen im Süden und des variskischen Gebirges im Norden statt. Hebertsfelden befindet sich im Bereich des Rotttales.
Über Jahrmillionen haben immer wiederkehrende Meeresvorstöße und –rückzüge diesen Bereich mit reichlich Sedimentmaterial aufgefüllt. Gemäß des Verlandungsfortschrittes des Molassemeeres lassen sich marine, brackische, limnische, lakustrische und zuletzt fluvatile Ablagerungen feststellen.
Der Geltungsbereich in Hebertsfelden liegt in einem Schnittpunkt von drei unterschiedlichen geologischen Bodenschichten, die hier zu Tage treten. Es handelt sich dabei um die „Obere Süßwassermolasse" im Westen deren Sedimente hauptsächlich aus Fein- bis Mittelkiesen, Mergel und Kiessanden bestehen, aus Löß und Lehm-Löß überdeckten Bereichen der Süßwassermolasse im Osten sowie im Überschwemmungsbereichs der Rott und ihrer Nebentäler um jüngere Talfüllungssedimente bestehend aus sandig-schluffigem Material mit geringem Anteil an Kies. Diese sind jüngste Sedimente, die von mächtigen Auelehmen überlagert sein können. Die einmündenen Bäche bilden sehr oft Schwemmfächer.

Grundwasser und Oberflächenwasser (GW)
Die Rott bildet einen wichtigen landschaftsprägenden Talraum mit naturnahem, mäandrierenden Bachverlauf. Er stellt die Hauptentwässerungsachse in Hebertsfelden dar. Die Fließrichtung von Westen nach Osten ist typisch für das gesamte Tertiärhügelland.
Der Geltungsbereich selbst wird im Westen von einem kleinen Bach als Zulauf zur Rott durchquert. Dieser kleine Bachlauf liegt im Bereich der als landwirtschaftlichen Fläche ausgewiesenen Grundstücke. Der Bach wird von Büschen und Bäumen gesäumt, die im BP als zu erhaltene Gehölze ausgewiesen werden. Am Status quo des Bachlaufes wird durch die Ausweisung nichts geändert.
Durch die Einlagerung von bindigen Lehm- und Tonschichten in die Sedimente der Molasse ist es möglich, daß im Bereich des Geltungsbereichs durch bauliche Maßnahmen wasserstauende Horizonte angeschnitten werden und es zu Quellaustritten kommen kann. Daher ist vor der Gründung oder Unterkellerung von Gebäuden hier der Grundwasserstand zu prüfen. Es ist denkbar, dass hier eine Unterkellerung nur mit höherem technischen Aufwand möglich ist.

Klima und Luft (KL)
Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich, das im hiesigen Klimabezirk „Niederbayerisches Hügelland" am stärksten ausgeprägt ist. Gleichzeitig liegt es in der Grenzzone zwischen den niederschlagsärmeren Teil Niederbayerns und dem durch Stauwirkung niederschlagsreichen Alpenvorland.

Der Jahresmittelwert der Temperaturen liegt bei durchschnittlich 7,5° C, wobei im Januar das Mittel bei –2,6° C und im Juli zwischen 17° und 18° C liegt.
Hinsichtlich der Lufttemperatur bestehen geländeklimatologische Unterschiede. Zwischen Nord- und Südhängen sind im Monatsmittel bis zu 1° C zu erwarten.

Der Rotttalraum wirkt als Kaltluftrinne in Richtung Inn und spielt damit eine wichtige Rolle im lokalen Luftaustauschsystem. Kaltluft fließt an den Hängen abwärts und sammelt sich in den Mulden und Tälern. Diese Lagen werden besonders kalt.
Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Im November ändert sich die Häufigkeitsverteilung zugunsten östlicher Winde. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 769 mm. Die Verteilung der Niederschläge zeigt ein ausgesprochenes Sommermaximum. Dies ist vor allem auf die ergiebigen Regenschauer und auf Stauregen zurückzuführen. Der Juli bringt im Mittel etwa dreimal soviel Niederschlag wie der niederschlagärmste Monat, der Februar. Es können sehr hohe Schwankungen in den jährlichen Niederschlagsmengen auftreten. In der Tallage kann es zu einer Häufung der Nebeltage kommen.

Flora und Fauna (FF)

Die vorhandene Vegetation wurde mittels einer Begehung im Mai 2016 erfasst und auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Landschaftsarchitektens Achim Ruhland vom 07.06.2016 beurteilt.
Der nord-westliche Randbereich des Geltungsbereiches wird von einem kleinen Bach durchflossen, dessen Ränder mit Bäumen und Büschen bestanden sind. Abgesehen von diesen gewässerbegleitenden Gehölzen, die in dem Teil des Geltungsbereiches liegen der weiterhin als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, gibt es nur die an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzbestände des Fiedhofs im Süden und der Hangkante im Nord-Westen und Nord-Osten.
Beim restlichen Planungsbereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche bzw. bereits bestehende Straßen oder landwirtschaftliche Wege.

Für die Bilanzierung des Geltungsbereiches werden zwei wesentliche Biotoptypen festgelegt:

Fließgewässer mit Uferbereichen mit Baumbestand (hohe Bedeutung)

Natürliche Fließgewässer mit ihren Randbereichen stellen einen seltenen Lebensraum für eine große Anzahl von verschiedenen Tier- und Pflanzenarten dar und haben eine besondere Bedeutung für die Vernetzung von Biotopstrukturen.
Der Bereich liegt innerhalb einer landwirtschaftlich genutzte Zone, die aus verfahrenstechnischen Gründen mit in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, jedoch unverändert bleibt (nicht Teil des Eingriffsgebiets). Daher war dieser Bereich auch nicht Bestandteil des artenschutz-rechtlichen Untersuchungsgebiets.

Acker oder intensiv genutzte Wiesenflächen (geringe Bedeutung)

Es handelt sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche.
Auf Ackerflächen treten vor allem im Boden oder an der Oberfläche lebende Lauf-, Kurzflügel-, Dung- und Stutzkäfer, Regenwürmer, Hornmilben und Springschwänze auf. Typische Vertreter sind darüber hinaus Feldhase, Rebhuhn und Feldlerche.
Während der Begehung des Landschaftsarchitektens am 16,05.2016 wurden auf der Vorhabensfläche keine Vögel beobachtet. Im direktem Anschluss an die Vorhabensfläche (Privatgärten und Friedhof) konnten nur Allerweltsarten festgestellt werden.

Mensch bezüglich Lärm und Erholung (Me)

Nachdem das neue Wohngebiet zwischen bestehender Wohnbebauung und Friedhof liegt, ist abgesehen von dem Grund, der weiterhin landwirtschaftliche Fläche bleibt und die damit für ein landwirtschaftlich geprägtes Gebiet übliche Geruchs- und Lärmbelästigungen, keinerlei weiterer Immissionskonflikt abzusehen. Aber auch von dieser relativ kleinen innerhalb des Wohngebietes liegende landwirtschaftliche Fläche dürfte eher ein geringeres Störpotential als in diesem durch die Landwirtschaft geprägten Bereich üblich ausgehen.
Der frei zugängliche Bereich des angrenzenden Friedhofs hat gleichzeitig eine Erholungsfunktion. Auch die durch eine öffentliche Grünfläche geführte fußwegige Verbindung zwischen Kreuzweg und Friedhof steigert den erholungswert.

Landschaftsbild (LB)
Das Untersuchungsgebiet liegt im nördlichen Hangbereiches des Rottals. Es ist von drei Seiten bereits von bestehender Bebauung bzw. dem Friedhof umgeben. Im Norden ist es von der bereits bebauten Hangkante der 1. Talebene der Rott eingefasst. Im Westen schließt der eigentliche Ort an und im Süden im Bereich der 2. Hangkante liegt der durch hohen Baumbestand geprägte Friedhof von Hebertsfelden. Eine starke störende Wirkung für das Landschaftsbild entsteht daher nicht.

Kultur und Sachgüter (KS)
Nachdem es sich bei dem Planungsgebiet um eine bereits landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt und Bodendenkmäler bisher nicht bekannt sind, kann davon ausgegangen werden, dass Kultur- und Sachgüter nicht wesentlich berührt sind.

6.2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei dem vorliegenden Geltungsbereich der Siedlungserweiterung handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, so dass die wesentlichen Umwelteinwirkungen nur durch die Versiegelung von Flächen zu erwarten sind. Ein Eingriff in den höherwertigen Bereich des Fließgewässers und den ihn begleitenden Gehölzbestand wird durch eine dazwischen liegende landwirtschaftliche Fläche, die als Puffer wirkt, bewusst vermieden.

Geologie und Boden (Bo) (geringe Erheblichkeit)
Da es sich bei der vorhandenen Situation um Lehm-Lößböden handelt, werden keine besonderen Bodenarten berührt.
Die vollversiegelten Flächen der geplanten Bebauung und Erschließung führen zur Zerstörung der belebten Bodenschicht und zum vollständigen Verlust der Bodenfunktion, insbesondere der Lebensraumfunktion der Bodenfauna und der Filterfunktion für versickerndes Niederschlagswasser. Im Bereich der geplanten Vermeidungsmaßnahmen können sich diesbezüglich sogar stellenweise Aufwertungen der bestehenden Situation ergeben. Außerdem werden Nährstoffeinträge aus der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung vermieden.

Grundwasser und Oberflächenwasser (GW) (geringe Erheblichkeit)
Die Gesamtgrundwassersituation wird durch die punktuelle Reduzierung der versickerungsfähigen Flächen nicht wesentlich beeinflusst. Oberflächenwässer sind nicht direkt betroffen.

Klima und Luft (KL) (geringe Erheblichkeit)
Durch die geringfügig gesteigerte bauliche Nutzfläche werden Klima und Luftqualität nicht wesentlich beeinträchtigt. Wichtige Frischluftschneisen sind von der Bebauung nicht betroffen.
Durch die Schaffung der Randeingrünung kann in geringem Umfang durch die Filterfunktion von Staub und durch zusätzliche Verdunstungsfläche positiv auf die klimatische Situation eingewirkt werden.

Flora und Fauna (FF) (geringe Erheblichkeit)
Im Bereich der direkten Eingriffsflächen werden die bisherigen Lebensgemeinschaften weitestgehend verdrängt oder zumindest stark reduziert. Es sind jedoch keine Flächen von hoher ökologischer Wertigkeit betroffen. Es handelt sich ausschließlich um Flächen mit geringer Wertigkeit.

Gemäß der während des Bauleitverfahrens von A.R.LAND durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und der vom Planungsbüro durchgeführten Begehung des Gebiets ergeben sich bei einer Realisierung der in den Bebauungsplan als Festsetzungen dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten gem. Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie bzw. Vogelarten des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (europäische Vogelarten). Gemeinschaftliche geschützte Pflanzenarten gem. Anhang IV FFH-RL bzw. weitere „nur" national streng geschützte Arten sind demgemäß ebenfalls nicht betroffen.

Obwohl von Seiten der UNB keine Katierung vorliegt noch bei der artenschutzrechtlichen Untersuchung Hinweise auf ein Fledermausvorkommen im näheren Umfeld des Vorhabens

festgestellt werden konnten, stellt der Friedhofsbereich mit seinem Baumbestand (insbesondere wenn dieser Bestand noch älter wird) in Verbindung mit dem nahen baumbestandenen Bachtal und der Nähe zur Rott nach Ansicht des Planungsbüros ein potentielles Fledermaushabitat für ein Sommerquartier da.

Mensch bezüglich Lärm und Erholung (Me) (geringe Erheblichkeit)
Die minimale Steigerung des Verkehrs auf der Zufahrt zur Siedlung ist von untergeordneter Bedeutung. Die fußwegige Anbindung der bestehenden Siedlung an den Grünbereich des Friedhofs hat dagegen eine positive Funktion für die Naherholung.

Landschaftsbild (LB) (geringe Erheblichkeit)
Durch den relativ geringen Umfang der baulichen Maßnahmen innerhalb einer bereits bebauten Struktur wird das Landschaftsbild nicht wesentlich gestört.
Die Sicherung der vorhanden Grünstruktur, die Schaffung der Randeingrünung und die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße tragen zu einer besseren Einpassung in die Landschaft bei.

Kultur und Sachgüter (KS) (geringe Erheblichkeit)
Nach dem aktuellen Kenntnisstand werden relevante Kulturgüter von der Planung nicht direkt betroffen.

6.2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtausweisung an dieser Stelle würde der Wohnraumbedarf die Ausweisung eines Wohngebietes an anderer Stelle, mit dem Problem der längeren Wege zum Ortskern und der vermehrten Versiegelung, bedingen. Die Wahrscheinlichkeit, dass dann ökologisch höherwertige Flächen benötigt werden, liegt wegen der vorliegenden geringen Wertigkeit recht hoch.

6.2.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Eingriffsregelung)

Die Erschließung des Siedlungsgebietes wurde so konzipiert, daß eine Versiegelung durch zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen möglichst gering gehalten werden konnte. So werden die Straßenquerschnitte möglichst schmal gehalten und der straßenbegleitende Fußweg wird nur einseitig ausgeführt, um die versiegelten Flächen möglichst zu reduzieren.
Für den für das neue Wohngebiet überplanten Bereich mit einer Fläche von 3,2800 ha (gesamter Geltungsbereich hat eine Fläche von 5,7070 ha) und einer maximalen GRZ von 0,3 wird die vereinfachte Vorgehensweise gemäß 3.1. des Leitfadens für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet.
Der Eingriffsbereich wurde bewusst so gewählt, dass der kleine Bachlauf im Westen nicht mit einbezogen wurde, sondern mit ausreichend Abstand zur Wohnbebauung weiterhin innerhalb von landwirtschaftlichen Flächen liegt und im Bereich der bachbegleitenden Gehölzgruppe diese darüber hinaus als zu erhaltend festgesetzt wird.
Auch wurde hier innerhalb des Eingriffsbereich bewußt eine recht lockere Bebauung mit einer GRZ von 0,3 gewählt und weitere Festsetzungen getroffen, um einen stärkeren Eingriff ins Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu vermeiden.

Unter anderem zählen zu den Vermeidungsmaßnahmen folgende Punkte der Festsetzungen:

- 1.3. Beschränkung der Bauweise bezüglich der Wandhöhe
- 2.1. Beschränkung auf offene Bauweise
- 2.3. Baugrenzen
  Beschränkung der Bebauung auf den Kernbereich der Bereichsfläche
- 4. Zulässigkeit von Grasdächern
  Damit Schaffung von kleinklimatisch wirksamen Flächen,
  Reduzierung der Aufheizung von Gebäuden
- 6.3. Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen als grüne Verbindungsachse

durch das Baugebietzwischen den Freiflächen der Rottaue im Norden und dem Grünbereich des Friedhofs im Süden. Obwohl diese öffentlichen Flächen teils recht schmal sind, stellen sie in Zusammenhang mit den angrenzenden Gartenflächen doch eine wirksame Funktion für die ökologische Vernetzung da.

- Festsetzung von privaten Grünflächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zur Sicherstellung der Durchgrünung und Randeingrünung.

Die beschriebenen Maßnahmen werden noch durch eine weitere Maßnahmen zur Vermeidung (M-Maßnahmen) erweitert und ergänzt. Diese Maßnahme ist bei der Erschließung des Baugebiets von der Gemeinde zu beachten wird aber nicht explizit als Festsetzung aufgeführt.

M -01 Festsetzungen zum Schutz von potentiellen Jagd- und Verbundlebensräumen lokaler Fledermauspopulationen vor betriebsbedingter Lichtemissionen

Der Randbereiche der angrenzenden Gehölzstruktur des Friedhofs mit seinen Großbäumen ist als potentieller funktionaler Verbund- und Jagdlebensraum von lokalen Fledermausvorkommen einzustufen. Um hier zukünftig eine mögliche Beeinträchtigung durch Beleuchtungsanlagen so weit wie möglich zu vermeiden, sind für die öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen im Baugebiet UV-Licht arme Natrium-Niederdruckdampflampen oder LED-Leuchtmittel zu verwenden. Weiterhin ist auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem Beleuchtungsbereich im öffentlichen Bereich zu verzichten. Wo möglich sollten Beleuchtungseinrichtungen mit einem Abstrahlwinkel < 70° verwendet werden.

6.2.4.1. Bewertung des Bestandes

Durch das gewählte Bebaungskonzept vermeidet die Planung bewusst den Eingriff in den besonders sensiblen bachnahen Bereich.
Auch der unmittelbar angrenzende Bereich des Friedhofs wird durch die Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich und die Bepflanzung in den privaten Gärten sogar ökologisch aufgewertet. Dieses kommt vielen Tierarten zu Gute.
Bei dem Bereich für die neu geplante Wohngebietserweiterung handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, die der Kategorie I zugeordnet wird.

6.2.4.2. Erfassen der Auswirkung des Eingriffes und Weiterentwicklung der Planung

Der neu geplante Bereich wird als „Allgemeines Wohngebiet" mit einer GRZ von 0,3 ausgewiesen.
Es handelt sich somit um ein Gebiet vom Typ B mit einem niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Von den insgesamt 5,7070 ha des Geltungsbereiches sind nur 3,2800 ha als Eingriffsfläche direkt betroffen. Die restlichen 2,4270 ha bleiben von einem zusätzlichen Eingriff verschont, da sie gegenüber der bisherigen Nutzung entweder gleich bleiben, wie bestehende Straßen (0,1260 ha) und entsprechend des Bestands ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche (2,2350 ha) oder bestehende Grünflächen (0,0660 ha) in die nicht eingegriffen wird oder die sogar ökologisch aufgewertet werden (Hangfläche als grüne Verbindung zum Kreuzweg).
Der eigentliche Eingriffsbereich für das Wohngebiet hat somit eine Größe von ca. 3,2800 ha und wurde bisher komplett als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.
Die den kleinen Bachlauf begleitende Gehölzgruppe im Osten des Geltungsbereiches wird bewußt vom Eingriff ausgeschlossen. Durch eine ausreichend große landwirtschaftliche Fläche als Pufferzone dazwischen ist auch nicht von einer indirekten Störung durch das geplante Wohngebiet auszugehen. Durch das gewählte Bebauungskonzept vermeidet die Planung bewusst den Eingriff in den besonders sensiblen bachnahen Bereich.
Auch der unmittelbar angrenzende Bereich des Friedhofs wird durch die Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich und die Bepflanzung in den privaten Gärten sogar ökologisch aufgewertet. Dieses kommt vielen Tierarten zu Gute.

Durch diese und weitere Vermeidungsmaßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan erreicht bzw. angestrebt werden, kann auf einen externe Kompensation verzichtet werden.

Unter anderem zählen zu den Vermeidungsmaßnahmen folgende Punkte der Festsetzungen:

Planzeichen:
- ⇨ Baugrenzen
- ⇨ Beschränkung der Bebauung auf den Kernbereich der Bereichsfläche
- ⇨ öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün
- ⇨ Festsetzung von privaten Grünflächen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- ⇨ zu pflanzende Bäume auf privatem Grund

textl. Festsetzungen:
- ⇨ 1.3. Beschränkung der Bauweise bezüglich der Wandhöhe
- ⇨ 6.3. Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- ⇨ 8.1. Anpflanzung von mindestens einem Baum pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche für die Flächen außerhalb der Flächen mit Pflanzverpflichtung.
- ⇨ 8.2. Schutz des Mutterbodens

6.2.4.3.Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen wird entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft" in Verbindung mit deren „Einführung in die praktische Anwendung" und der darin vom Bayerischen Umweltministerium veröffentlichten Fallbeispielen durchgeführt.

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um eine Fläche der Kategorie I mit geringer Wertigkeit (intensiv genutzte Ackerflächen) in einer Größe von ca. 32.800 m².
Bei dem Eingriff handelt es sich um Typ B mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad.
Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Für das Allgemeine Wohngebiet, mit einer Fläche von ca. 3,2800 ha und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3, wird bezüglich der Eingriffsregelung die einfache Vorgehensweise angewendet.
Es liegen folgende Voraussetzungen vor:

Vorhabentyp

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet,
die GRZ liegt nicht über 0,30.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Von der Bebauung sind nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur, Landschaft und Kleinklima (Kategorie I) betroffen (Ackerland, intensiv genutztes Grünland).
Der sensible Bereich des Bachlaufs mit seinen Randbereichen wird nicht in die Eingriffsfläche mit einbezogen.
Im Bebauungsplan sind über den eingearbeiteten Grünordnungsplan Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen (wie z. B.:öffentliche Grünflächen zur Vernetzung von Biotopstrukturen, öffentliches Straßenbegleitgrün, Pflanzverpflichtung im privaten Bereich, Zulässigkeit von Gründächern, Regenwasserversickerung).

Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird möglichst begrenzt wie z. B. durch: Reduzierung des Straßenquerschnittes, Versiegelungsverbot von Stellplätzen und Hofflächen im privaten Bereich, Hinweis zum Schutz des Mutterbodens.

Schutzgut Wasser

Der kleine Bachlauf und die unmittelbar daran angrenzenden Gehölzstrukturen werden von der Bebauung freigehalten. Ein potentieller Bereich von Quellhang-Austritten (nördlicher Hang) wird durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche von der Bebauung freigehalten. Die Versickerung von Regenwasser im privaten Bereich sollte dort, wo es vom Untergrund möglich ist, erfolgen.

Schutzgut Luft / Klima

Die kleinklimatischen Bedingungen werden, bedingt durch die geringe Baudichte, nicht wesentlich berührt.
Gründächer zur Verbesserung des Kleinklimas sind zugelassen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung im Norden und Süd-Westen an. Im Süden grenzt der Friedhof an das Baugebiet. Hierdurch ergibt sich fast eine Innenbereichssituation.
Exponierte Bereiche des Landschaftbildes werden nicht betroffen.
Eine Einbindung in die Landschaft wird durch Flächen mit Pflanzverpflichtung gewährleistet.

Alle Kriterien sind positiv zu bewerten, daher besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Die vereinfachte Verfahrensweise kann angewendet werden.

6.2.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung des geplanten Wohngebietes an anderer Stelle im Gemeindegebiet wäre auf alle Fälle wesentlich weiter vom Ortskern entfernt. Dieses würde für die Bewohner zu längeren Wegen, mit absehbarer häufigerer Benutzung von Autos bei den täglichen Einkäufen etc., führen. Auch wäre es wahrscheinlich, dass der Ort stärker in die Landschaft ausufern würde.

6.3. Zusätzliche Angaben

6.3.1. Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsschwere wurde der bayerische Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" benutzt.
Parallel zur Bauleitplanung wurde durch Herrn Achim Ruhland von A:R:LAND eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die in die Planung mit eingearbeitet wurde. Als Grundlage für die verbalargumentative Darstellung und Bewertung wurde als Datenquelle eine Bestandsaufnahme vor Ort, sowie Angaben der Fachbehörden und der Gemeinde verwendet.

6.3.2. Maßnahmen zur Überwachung

Sollten im Bereich des Baugebiets in den nächsten Jahren doch des öfteren Fledermäuse beobachtet werden, sollte dieses Vorkommen durch Anbringen einzelner Fledermauskästen im Bereich des Friedhofs unterstützt werden.

6.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung
Klima	gering	mäßig	gering
Boden	gering	mäßig	gering
Grundwasser	mäßig	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Fauna und Flora	mäßig	gering	gering
Mensch/Lärm	mäßig	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	mäßig	gering
Landschaftsbild	gering	mäßig	gering
Kultur-und Sachgüter	gering	gering	gering

7. PFLANZLISTE

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumarten für gebäudenahe Pflanzungen.
Bedingt giftige oder teilweise giftige Pflanzen sind mit einem „g" gekennzeichnet.

8. GEBOT ZUR SPARSAMEN VERWENDUNG VON GRUNDWASSER

Es sind nach Möglichkeit wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartasten für WC-Spülkästen) anzuwenden.
Es ist die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehältern) anzustreben.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz, an das vorhandene Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz sowie an die Leitungen der Telekom angeschlossen. Die Müllentsorgung im Ort ist gewährleistet.

10. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan mit eingearbeitet und gelten als Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erstellt :

Töging, den 12.7.2016 .....

..... Entwurfsverfasser