

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„Kronwinkel I“

MARKT WURMANNSQUICK
LANDKREIS ROTTAL-INN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

DATUM PLANSTAND: 01.07.2021

BREINL. 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

1.	Einleitung	3
2.	Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte	3
2.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	3
2.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	3
2.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
2.3.1	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	4
2.3.2	Aussagen des LEP - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1)	5
2.3.3	Aussagen des Regionalplanes - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.2)	5
2.3.4	<u>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</u>	5
3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	6
3.1	Beschreibung der Umweltprüfung	6
3.1.1	<u>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</u>	6
3.1.2	<u>Angewandte Untersuchungsmethoden</u>	7
3.1.3	<u>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung</u>	7
3.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	8
3.2.1	<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>	8
3.2.2	<u>Schutzgut Boden/Geologie</u>	8
3.2.3	<u>Schutzgut Wasser</u>	10
3.2.4	<u>Schutzgut Klima/Luft</u>	12
3.2.5	<u>Schutzgut Landschaftsbild</u>	13
3.2.6	<u>Schutzgut Mensch / Immissionen</u>	13
3.2.7	<u>Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter</u>	14
3.2.8	<u>Wechselwirkungen</u>	15
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	16
4.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
4.2	Prognose bei Durchführung der Planung	16
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	17
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	17
5.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	17
5.3	Eingriffsregelung	17
5.3.1	<u>Art des Eingriffs und Faktorenwahl</u>	18
5.3.2	<u>Ausgleichsfläche</u>	21
5.3.3	<u>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</u>	22
6.	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	23
6.1	Standortwahl	23
6.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	23
6.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	23
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

1. Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

2. Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte

2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Ortsteil Hirschhorn im Nordwesten des Gemeindegebiets von Wurmansquick. Der vorliegende Bebauungsplan verbindet städtebaulich sinnvoll die bestehenden Siedlungsbereiche, das Allgemeine Wohngebiet WA West im Osten und das Mischgebiet im Nordosten des Planungsumgriffes. Die vorliegende Planung definiert das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild und bindet das Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Freiraumqualität in das städtebauliche Umfeld und die umgebenden Landschaftsstrukturen ein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine verträgliche Entwicklung sichergestellt werden. Gemäß Beschluss des Marktgemeinderates Wurmansquick soll ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt werden, um die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Das Planungsgebiet liegt westlich der Bundesstraße B 588 in einer Entfernung von ca. 100m und schließt an die bestehenden Siedlungsflächen (Allgemeines Wohngebiet WA West südlich, Mischgebiet südöstlich des Umgriffes) an. Zur Sicherung der bestehenden Strukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt, dass nur Gebiete mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit

beplant werden. Es befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop bestehend aus Hecken, Gewässerbegleitgehölz und Hochstaudenfluren im Planungsbereich, das von der Planung durch besondere Berücksichtigung nicht beeinträchtigt wird. Weitere Biotop oder schützenswerte Vegetationsbestände innerhalb des Planungsriffes liegen nicht vor.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am westlichen Ortsrand von Hirschhorn zu gewährleisten und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen. Es ist eine ortstypische Durchgrünung der Grundstücke mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern herzustellen.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird einerseits die ortstypische Durchgrünung, andererseits die Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumriffes sichergestellt und verbessert. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

Der Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Marktgemeinde Wurmansquick gedeckt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des Vorhabensbereiches gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.3.1 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Landshut (Region 13) sowie weiteren Fachplanungen (Artenschutzkartierung, Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Flächennutzungsplan, Natura 2000).

Einschränkende Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor. Im gemeindlichen Flächennutzungsplan ist ein kleiner Teil des Planungsgebiets bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, ein weiterer als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO dargestellt. Der Großteil des Planungsgebietes ist derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die Grünflächen bzw. Wohnbauflächen entsprechend der Ausdehnung im vorliegenden Bebauungsplan anzupassen. Weitere einschränkende Aussagen liegen im Flächennutzungsplan nicht vor. Weiterführende Aussagen sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

2.3.2 Aussagen des LEP - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1)

Das Landesentwicklungsprogramm, aktuelle Fassung Januar 2020, kann unter [https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2020](https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2020) eingesehen werden

2.3.3 Aussagen des Regionalplanes - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.2)

Der Regionalplan, aktuelle Fassung Juli 2020, kann unter <http://www.region.landshut.org/plan/index.htm> eingesehen werden.

2.3.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild sowie die aktuellen Schutzgebiets- und Biotopabgrenzungen (FIN-Online), das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn und der Flächennutzungsplan zur Verfügung. Ortsbegehungen fanden im 07/2018 statt. Ein Immissionsschutzgutachten liegt nicht vor.

Vorprüfung der Schutzgebiete

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Ja, Lage in näherer Entfernung	Nicht zu erwarten, bleibt erhalten.
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

3.1 Beschreibung der Umweltprüfung

3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 85/3, 85/2 Teil, 82/6 Teil, 81/2 Teil, 82/2, 82/1, 82/7, 82/5, 82/4, und 82 Teil schließt eine Fläche von 24.945 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch bebaute Flächen mit gemischter Nutzung
- im Süden durch Wohnbebauung
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und in einer Hecke in ca. 50m Entfernung



Luftbild mit Amtlicher Biotopkartierung (rote Schraffur) aus FIS-Natur Online des LfU



Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (rot) unmaßstäblich

3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sind, der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (FIS-Natur Online mit Schutzgebieten, Amtlicher Biotopkartierung, Ökoflächen und Orthophotos, Bayerischer Denkmalatlas, ABSP Rottal-Inn, Artenschutzkartierung, Geo-Fachdaten-Atlas), sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Regionalplan (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im **Juli 2018**.

3.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten.

3.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv als Ackerfläche und Grünland genutzt. Im bebauten Bereich befinden sich ein strukturarmer Garten mit Ziergehölzen. Im westlichen Teil liegt das amtlich kartierte Biotop Nummer 7642-0117-004 „Hecken, Gewässerbegleitgehölz und Hochstaudenfluren bei Osten“. Weitere schützenswerte Gehölz- und Vegetationsbestände liegen nicht vor. Nennenswert ist zudem der ebenfalls als Biotop kartierte Bereich entlang des Geratskirchener Bachs. Es handelt sich um einen ausgedehnten Komplex aus verschiedenen Feucht- sowie Gewässerbiotopen. Südlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von mehr als 50 liegt auch noch eine Ökoflächenkataster -Ankaufsfläche mit ID 198867, eine grabenbegleitende Feuchtwiese.

Artennachweise geschützter Tier und Pflanzenarten innerhalb des Planungsgebietes sind gemäß den Angaben der Artenschutzkartierung nicht bekannt. Im weiteren Umfeld gab es Artennachweise von Großem Mausohr (bei der Katholischen Kirche Kirchhorns), der Kleinen Bartfledermaus (bei einem Privathaus, Am Eheberg), der Fischotter unter der Gerabrücke am nördlichen Ortsrand von Hirschhorn sowie Biber, Eisvogel und Rauchschwalbe bei der Brücke über den Geratskirchener Bach bei Enddach.

Bewertung / Planung:

- Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von Lebensraum (Acker- und Grünlandfläche) sowie zur Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen.
- Durch die Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher werden ökologisch bedeutsame Lebensräume innerhalb des Siedlungsbereiches geschaffen.
- Die Ausgleichsflächen außerhalb des Vorhabensbereiches (gemeindliches Ökokonto) gleichen den Flächen-/Lebensraumverlust an anderer Stelle aus und schaffen zusätzlich ökologisch wertvolle Lebensräume.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	mittel bis hoch	gering	gering	mittel

3.2.2 Schutzgut Boden/Geologie

Bestand:

Bislang ist der Boden innerhalb des Planungsgebietes weitestgehend durch die landwirtschaftliche Nutzung (Acker und Grünland) geprägt. Die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des LfU im Maßstab 1:25.000 (aus dem Bodeninformationssystem Bayern) befindet sich das Planungsgebiet auf den

Legendeneinheiten 15 und 12a, welche nachfolgend beschrieben werden. Das Talsystem des Geratskirchener Bachs wird der Legendeneinheit 76b zugeordnet.

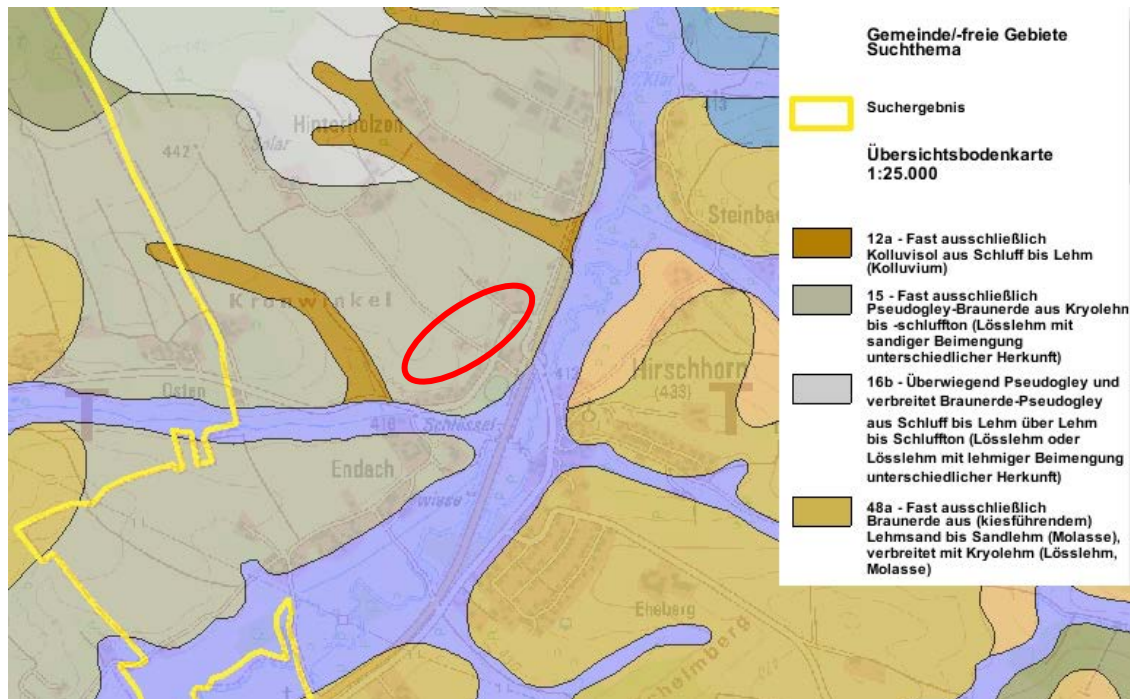


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Geo-Fachdaten-Atlas (Bodeninformationssystem Bayern)

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit	Legendentext
15	Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)
12a	Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)
76b	Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Bewertung / Planung:

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) im Planungsbereich ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Die Retentions- und die Ertragsfähigkeit des Bodens ist als mittel einzustufen.
- Durch die baulichen Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese werden jedoch auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund der Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.
- Es wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im direkten Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayern Atlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler. Weitere Informationen können dem Kapitel 3.2.7 Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter entnommen werden.

Folgende Minimierungsmaßnahmen wurden getroffen:

- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere vermeidbare Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die Verwendung sickerfähiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

3.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet kein Oberflächengewässer. Östlich in einer Entfernung von über 130 m verläuft der Geratskirchener Bach mit seinen Seitenbächen. Südlich der beplanten Fläche verläuft ein kleiner Bach von Westen (Gemarkung Hammersbach) in Richtung Osten. Die Böden im Planungsgebiet sind mäßig sickerfähig (lehmig bis tonig-lehmig) und leisten keinen bedeutenden Beitrag zur Grundwasserneubildung. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering (bei starker Trockenheit) bis hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt und in der Tabelle aufgeführt.

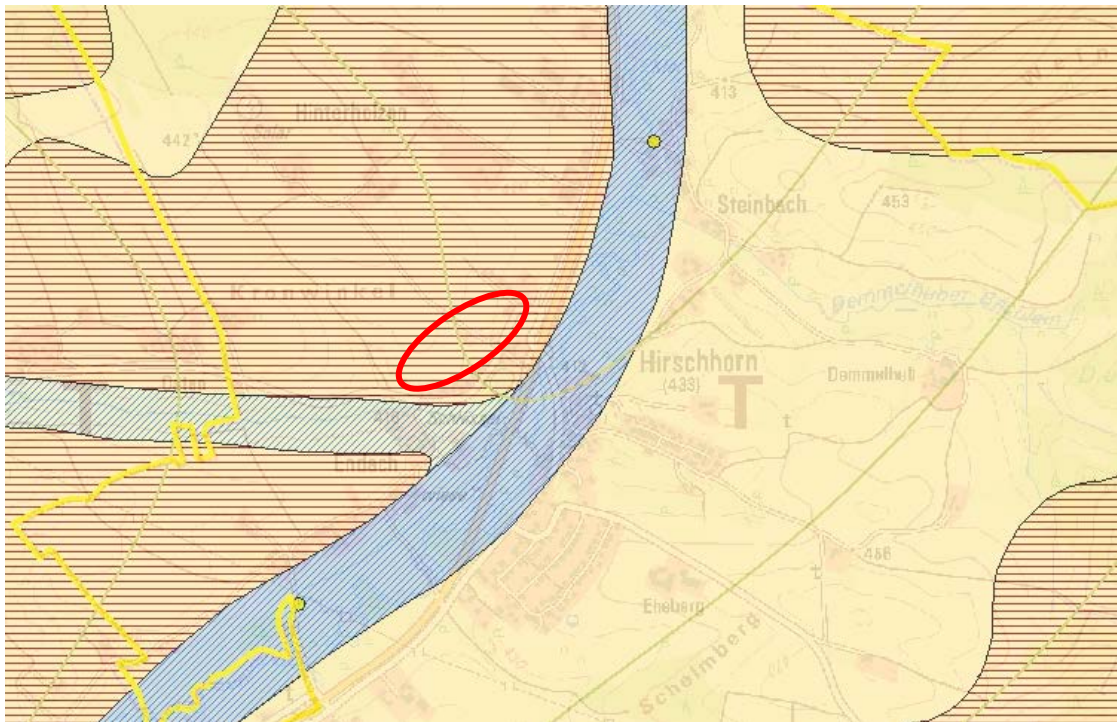


Abbildung des HK100-Ausschnitts aus dem Geo-Fachdaten-Atlas (Bodeninformationssystem Bayern)

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation	Schutzfunktionseigenschaften
Deckschicht vorwiegend (tonig-) lehmige Ausbildung (undifferenziert)	Deckschicht aus Lockergestein mit sehr geringer bis äußerst geringer Porendurchlässigkeit	hohes Filtervermögen, bei Trockenrissebildung in den oberflächennahen Partien stark vermindert
Jüngere Süßwassermolasse (Hangendserie, Moldanubische Serie)	Obere Mischserie,	-
		mäßiges, bei erhöhtem Feinkornanteil auch hohes Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Mit Festsetzungen/Hinweisen zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerfähige Beläge, Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe) wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens teilweise erhalten. Die Reduzierung der Leistungen des Bodens, wie Grundwasserneubildung und Filterfunktion, wird dadurch minimiert.
- Getrennte Ableitung von Schmutz und Niederschlagswasser
- Die nahegelegenen Bäche (Geratskirchener Bach und aus westlicher Richtung zufließender Bach) bleiben von der Planung unbeeinträchtigt, Schadstoffeinträge etc. sind nicht zu erwarten.
- In den Grundwasserkörper wird nicht eingegriffen.
- Im Rahmen der geplanten Bebauung sind nachteilige Beeinträchtigungen baulicher und betriebsbedingter Art nicht zu erwarten.

- Mögliche Stoffeinträge aus landwirtschaftlicher Nutzung z.B. durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln werden entfallen im Planungsgebiet.
- Die Verdunstung (Evaporation) wird durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering

3.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Dem ABSP zufolge liegt der Landkreis im Klimabezirk "Niederbayerisches Hügelland", der durch ein mild kontinentales Klima mit im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und besonders hohen Temperaturdifferenzen zwischen kältestem und wärmstem Monat gekennzeichnet ist. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7-8 °C und die jährlichen Niederschläge liegen südlich der Rott bei ca. 850 mm. Bei den Niederschlägen macht sich der Einfluss der Alpen bemerkbar der aufgrund der Staubildungen am Alpenrand bei Strömungen aus nördlichen Richtungen zu relativ hohen Niederschlägen und zu lang anhaltenden Dauerregen führt. Grünlandgenutzte Talmulden sind durch erhöhte Spät- und Frühfrostgefahr gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Ortsrandlage, der Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet liegt in nach Süden bzw. Südosten exponierter Hanglage. Die Grünlandfläche verliert durch Bebauung ihr derzeitiges Kaltluftentstehungspotenzial.

Bewertung / Planung:

- Vermeidung höherer Hitze- und Staubeentwicklung durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Planungsgebiet.
- Weitgehender Erhalt des Mikroklimas durch Berücksichtigung bei Gebäudestellung / offener Bauweise und Pflanzungen, Erhalt von Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur).
- Relevante Erhöhung der Luftverschmutzung ist nur baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge, zu erwarten. Beeinträchtigungen sind nahezu auszuschließen.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering	Mittel	Gering	Gering

3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Mit der Bebauung findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert wird.

Bewertung / Planung:

- Mit den Festsetzungen zur Höhenlage (geregelt durch die Festsetzung zulässiger Aufschüttungen und einer maximal zulässigen talseitigen Wandhöhe) der Gebäude werden Eingriffe in die Topographie minimiert. Das Landschaftsrelief bleibt erhalten.
- Die Einzelhausbebauungen und die festgesetzten Baufenster in Kombination mit der Bautypologie und sichern eine Durchlässigkeit des Gebietes und dorftypische Bebauung.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung des Baugebietes verhindern einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.
- Mit der Anbindung an die bestehenden Siedlungsbereiche nordöstlich und südwestlich bzw. westlich des Planungsgebietes sowie an die bestehenden Erschließungsstraßen erfolgt ein behutsamer Eingriff.
- Die Neupflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken und zum planungsrechtlichen Außenbereich sichern die Einbindung der Siedlungseinheit in die Landschaft.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

3.2.6 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

An das Planungsgebiet schließen in Richtung Norden und Westen landwirtschaftliche Flächen an von denen Emissionen ausgehen. Es ist mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung zu rechnen. Der östlich gelegene Siedlungsbereich (WA West) ist ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Nordöstlich befindet sich ein Mischgebiet (MI) mit eher Immissionsarmen Nutzungen.

Die bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft, Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Durch den Baulärm sind vorübergehende Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft, Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) sind im Bestand konfliktfrei möglich. Es ist davon auszugehen, dass dies auch künftig so bleibt.
- Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Mittel	Gering	Gering	Gering

3.2.7 Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe hierzu Umweltbericht Pkt. 2.3.4.

Im direkten oder benachbarten Umfeld des Planungsgebiets gibt es weder Boden- noch Baudenkmäler. Etwa 150m entfernt, bei der sogenannten „Schlüsselwiese“, befindet sich gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-2-7642-0013 (Wasserburgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit, („Schloss Hirschhorn“). In einer Entfernung von mehr als 250m östlich des Planungsgebietes liegt der Kirchenberg mit Pfarrkirche, zugehörigem Wirtschaftsgebäude und einem verzeichneten Bodendenkmal mit mittelalterlichen und neuzeitlichen Befunden beim Friedhof.

Bewertung / Planung:

- Keine Schutzgebiete im näheren Umfeld vorhanden.
- Keine Bau- und Bodendenkmäler im unmittelbarem Wirkraum der Planung. Es bestehen Sichtbeziehungen vom Planungsgebiet zum Kirchberg mit seinen Baudenkmalern. Durch das bereits bestehende Wohngebiet (WA West) und umgebende Siedlungsflächen ergibt sich durch die neue Planung keine maßgebliche Veränderung im Erscheinungsbild. Die vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern binden die neuen Wohnbebauungen in die Umgebung ein.



Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas, Bodendenkmäler (rot), Baudenkmäler (pink), Planungsgebiet (rote Linie)

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Kultur/ Sachgüter	Gering	Mittel	Gering	Gering

3.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung. Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Der Bedarf an Wohnbauflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten:

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. In der 13. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) wird das bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte, noch unbebaute Gebiet nördlich der Rupertistraße zurückgenommen. Dort erfolgt eine Festsetzung als Landwirtschaftsfläche um dem Ziel des Flächensparens gerecht zu werden. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ von Hirschhorn stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung bzw. stehen diese aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten nicht zur Verfügung. Für diesen Erweiterungsbereich sprechen die Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstraßen, die Verfügbarkeit der Grundstücke und die Anbindung an den Baubestand.

Im Vorfeld wurden im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für diesen Bereich mehrere Planungsmöglichkeiten geprüft. Dabei wurden die Eingriffe in die Natur und Landschaft, die Erschließung und ökologische Ausnutzung der Baukörper berücksichtigt. Die getroffene Wahl basiert auf den Ergebnissen dieser Prüfung. Weiterführende Aussagen sind auch der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) im Ortsteil Hirschhorn im Nordwesten des Gemeindegebiets von Wurmansquick. Der vorliegende Bebauungsplan verbindet städtebaulich sinnvoll die bestehenden Siedlungsbereiche, das Allgemeine Wohngebiet WA West im Osten und das Mischgebiet im Nordosten des Planungsumgriffes. Die vorliegende Planung definiert das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild und bindet das Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Freiraumqualität in das städtebauliche Umfeld und die umgebenden Landschaftsstrukturen ein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine verträgliche Entwicklung sichergestellt werden.

4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche

einstellen. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Festsetzung von vernetzenden Grünstrukturen (Solitärpflanzung innerhalb der Grundstücke)
- Berücksichtigung von Luftaustauschbahnen
- Ortsbildtypische Gebäudetypologie
- Ortsrandeingrünung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze
- Kompakte Bauweise
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden.

5.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in den Naturhaushalt müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen können die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

5.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, auf einer Fläche des gemeindlichen Ökokontos, geleistet wird.

5.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

5.3.1.1 Bestand und Bewertung (Bild maßstabslos)



5.3.1.2 Eingriffsermittlung (Bild maßstabslos)



Fläche F.1 und F.2

Ursprünglicher Zustand: intensiv genutztes Ackerland

Bewertung des Umweltzustands: Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut		1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Ackerfläche	Oberer Wert		
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs		Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand		Unterer Wert	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Oberer Wert		
Landschaftsbild	ausgeräumte Strukturarme Agrarlandschaft	Oberer Wert		
Fazit		1a	Lebensraum geringer Bedeutung	

Planung:

Bauland, Verkehrsfläche, und Grünland
GRZ kleiner als 0,35 bzw. (0,5) Typ B

Minimierungsfaktoren siehe 5.1 bzw.:

Festsetzung Privater Grünflächen mit Pflanzbindungen, Solitärpflanzungen innerhalb der Grundstücke und Pflanzung im Bereich der Erschließungsstraße

Ermittlung des Kompensationsfaktors:

Typ B I (0,2 – 0,5)

Kompensationsfaktor gewählt:

0,35

Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung:

F.1 12.327,4 m² + F.2 4.398 m²
= 16.725,4 m²

Ermittlung des Kompensationsumfanges:

16.725,4 m² x 0,35 = 5853,9 m²

Begründung der Faktorenwahl:

Die Fläche wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Gemäß der Matrix/Bewertung des Umweltzustandes nach Schutzgütern (Leitfaden) kann die Fläche der Liste 1 a zugeordnet werden. Beim Typ B I kann der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 – 0,5 angesetzt werden.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für einen Versiegelungsgrad unter 0,35 (bzw. 0,5) ein **Ausgleichsfaktor von 0,35** vertreten werden.

Fläche F.3

Ursprünglicher Zustand: intensiv genutztes Grünland

Bewertung des Umweltzustands: Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut		1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	Oberer Wert		
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs		Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand		Unterer Wert	

Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen		Oberer Wert		
Landschaftsbild	ausgeräumte Agrarlandschaft	Strukturarme	Oberer Wert		
Fazit			1a	Lebensraum geringer Bedeutung	

Planung: Bauland, Verkehrsfläche, und Grünland
GRZ kleiner als 0,35 bzw. (0,5) Typ B

Minimierungsfaktoren siehe 5.1 bzw.: Festsetzung Privater Grünflächen mit Pflanzbindungen, Solitärpflanzungen innerhalb der Grundstücke und Pflanzung im Bereich der Erschließungsstraße

Ermittlung des Kompensationsfaktors: Typ B I (0,2 – 0,5)

Kompensationsfaktor gewählt: 0,40

Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung: F.3 3.756,3 m²

Ermittlung des Kompensationsumfanges: **3.756,3 m² * 0,40 = 1502,5 m²**

Begründung der Faktorenwahl:

Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Gemäß der Matrix/Bewertung des Umweltzustandes nach Schutzgütern (Leitfaden) kann die Fläche der Liste 1 a zugeordnet werden. Beim Typ B I kann der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 – 0,5 angesetzt werden.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für einen Versiegelungsgrad unter 0,35 (bzw. 0,5) ein **Ausgleichsfaktor von 0,40** vertreten werden.

Fläche F.4

Ursprünglicher Zustand: Baumbestand < 30 Jahre

Bewertung des Umweltzustands: Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut			1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Baumbestand < 30 Jahre			Oberer Wert	
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs			Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand			Unterer Wert	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen		Oberer Wert		
Landschaftsbild	ausgeräumte Agrarlandschaft	Strukturarme	Oberer Wert		
Fazit				1b	Lebensraum mittlerer Bedeutung

Planung: Bauland, Verkehrsfläche, und Grünland
GRZ kleiner als 0,35 bzw. (0,5) Typ B

Minimierungsfaktoren siehe 5.1 bzw.: Festsetzung Privater Grünflächen mit Pflanzbindungen, Solitärpflanzungen

innerhalb der Grundstücke und Pflanzung
im Bereich der Erschließungsstraße

Ermittlung des Kompensationsfaktors: Typ B II (0,5 – 0,8)
 Kompensationsfaktor gewählt: 0,65
 Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung: F.4 496,5 m²
 Ermittlung des Kompensationsumfanges: **496,5 m² * 0,65 = 322,7 m²**

Begründung der Faktorenwahl:

Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Gemäß der Matrix/Bewertung des Umweltzustandes nach Schutzgütern (Leitfaden) kann die Fläche der Liste 1 b zugeordnet werden. Beim Typ B II kann der Ausgleichsfaktor zwischen 0,5 – 0,8 angesetzt werden.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für einen Versiegelungsgrad unter 0,35 (bzw. 0,5) ein **Ausgleichsfaktor von 0,65** vertreten werden.

Allgemeine Ergänzungen:

Zur Berechnung des Kompensationsumfanges werden sämtliche Grundstücksflächen, die einem Eingriff/Änderung i.S. einer Verschlechterung unterliegen wie z.B. Grundstücks- und Verkehrsflächen herangezogen.

Öffentliche Grünflächen oder Flächen mit keiner wesentlichen Baurechtsveränderung werden nicht bilanziert, da hier kein zusätzlicher Eingriff stattfindet oder die Maßnahmen eine Verbesserung des Ausgangszustands darstellen.

Kompensationsbedarf:

Fläche F.1 und F.2	= 5.853,9 m ²
Fläche F.3	= 1.502,5 m ²
Fläche F.4	= 322,7 m ²
Gesamt:	= 7.679,1 m²

5.3.2 Ausgleichsfläche

Alle erforderlichen Kompensationsflächen werden vom gemeindlichen Ökokonto gebucht. Maßnahmen, Einschränkungen sind dem Textteil des gemeindlichen Ökokontos zu entnehmen. Die vorgesehene Fläche liegt in der Gemarkung Martinskirchen.

Es werden folgende Kompensationsflächen festgesetzt:

Bezeichnung	Fl.-Nr.	Fläche in qm (Teilfläche)	Anerkennungsfaktor	Kompensationsfläche in qm	Zielsetzung
AGF Nr. 01	1411	2.129,4	1,0	2.129,4	Teilfläche 14a Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich Teilfläche 14b Mäßig artenreiche seggen oder binsenreich Feucht und Nasswiese

AGF Nr. 02	1411	540,6	1,0	540,6	Teilfläche 15a Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich Teilfläche 15b Mäßig artenreiche seggen oder binsenreiche Feucht und Nasswiese
AGF Nr. 03	1411	1.489,3	0,75	1.117	Teilfläche 17 Artenreiche Säume und Staudenfluren, feucht bis nass und Sumpfwald, mittlere Ausprägung
AGF Nr. 04	1411	3.827,8	0,75	2.870,8	Teilfläche 16 Artenreiche Säume und Staudenfluren, feucht bis nass und Sumpfwald, mittlere Ausprägung
AGF Nr. 05	148/3	458,05	1,0	458,05	Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich
AGF Nr. 06	148/3	398,4	1,0	398,4	Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich
AGF Nr. 07	148/3	214,7	0,75	161	Artenreiche seggen- und binsenreiche Nasswiese
Summe		9.058,3 m²		7.675,3 m²	

Umsetzungsbeginn:

die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme herzustellen.

5.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Kompensationsbedarfs gem. 5.3.1:

7.679,1 m²

Kompensationsflächen gem. 5.3.2:

7.675,3 m²

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **7.679,1 m²** ist um 3,8qm unterdeckt. Aufgrund der Geringfügigkeit im Verhältnis zum Gesamtbedarf gilt der Eingriff als vollständig kompensiert.

6. Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

6.1 Standortwahl

Die Gemeinde erachtet den Standort der geplanten Wohngebietserweiterung für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl eines Standortes des geplanten Allgemeinen Wohngebietes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition bzw. Anschluss an die bestehenden Erschließungsstraßen
- Der örtliche Bedarf an Wohnraum

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes bzw. innerhalb der Flächennutzungsplanänderung dargelegt.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohn- und Mischgebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

6.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme ist die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Marktgemeinde Wurmansquick und / oder dem Planfertiger zu überprüfen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Planungsgebiet erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Die Grünordnung schafft neue Lebensräume, minimiert schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna und bindet das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft ein. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden außerhalb des Vorhabenbereichs auf Flächen des gemeindlichen Ökokontos ausgeglichen.

Die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt nicht vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Boden / Geologie	Mittel bis hoch	Gering	Gering	Mittel
Wasser	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Klima/Luft	Gering	Mittel	Gering	Gering
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering	Gering
Mensch / Immissionen	Mittel	Mittel	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Gering	Mittel	Gering	Gering



.....
Erster Bürgermeister
Georg Thurmeier

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.