

# 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 Grundstückeigentümer.

### 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 Ortsrandeingrünung 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 m²
- Parzelle 1	=	800 m²
- Parzelle 2	=	940 m²
<hr/>		
Nettobauland	=	1.740 m²
■ Verkehrsfläche	=	517 m²
■ Grünflächen		
- Grünfläche östlich Zubringerweg	=	289 m²
- Private Grünfläche, südlich	=	629 m²
- Private Grünfläche, östlich	=	189 m²
<hr/>		
Private Grünfläche	=	1.107 m²

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

## 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 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 Baugebietsplanung 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 m<sup>2</sup> Ackerfläche und ca. 380 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächen und mind. 2.000 m<sup>2</sup> 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
<b>Schutzgut Mensch</b>			
Baubedingte Immissionen	Immissionsarme Baumaschinen u.a.	Gering	
Erhöhte Verkehrsbelastung		Gering	
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>			
Verlust von ersetzbaren Lebensraumtypen (gehölzbestandene Gartenflächen, Acker)		Gering	Aufwertung im Bereich der Grünflächen, v.a. auf eingriffsnaher Ausgleichsfläche A1
<b>Schutzgut Boden</b>			
Verlust von Boden mit vielfältigen Bodenfunktionen	Beschränkung von zulässiger Versiegelung	Gering	Entlastung auf den Grünflächen, insbesondere auf eingriffsnaher Ausgleichsfläche A1
<b>Schutzgut Wasser</b>			
Erhöhung Oberflächenabfluss, Verminderung Grundwasserneubildung	Beschränkung von zulässiger Versiegelung, Versickerung Oberflächenwasser	Gering -mäßig	
<b>Schutzgut Luft/ Klima</b>			
Verlust von Vegetation mit ausgleichender Wirkung auf Kleinklima		Gering	Begrünung von Grün- und Ausgleichsflächen
<b>Schutzgut Landschaft</b>			
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
<b>Kultur- und Sachgüter</b>			
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

<b>Eingriffsfläche Typ BI</b> Baufeld: 707 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche, neu: 517 m <sup>2</sup> <b>Eingriffsfläche: 1.224 m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>  <b>1.224 m<sup>2</sup> x 0,35 = 428 m<sup>2</sup></b>
<b>Eingriffsfläche BII</b> Baufeld: 553 m <sup>2</sup>	<b>Ausgleichsflächenbedarf</b> <b>553 m<sup>2</sup> x 0,5 = 277 m<sup>2</sup></b>
	<u><b>Summe:</b></u> 428 m <sup>2</sup> + 277 m <sup>2</sup> = 705 m <sup>2</sup>  <u><b>Nachweis im Geltungsbereich A1</b></u> Ausgleichsfläche A1: Fl.-Nr. 702: 299 m <sup>2</sup> Fl.-Nr. 637: 406 m <sup>2</sup>

Somit ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 705 m<sup>2</sup> 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 zugedachte 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

Cornus mas  
Corylus avellana  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana

Kornelkirsche  
Hasel  
Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Feldrose  
Hundsrose  
Holunder  
Wolliger Schneeball