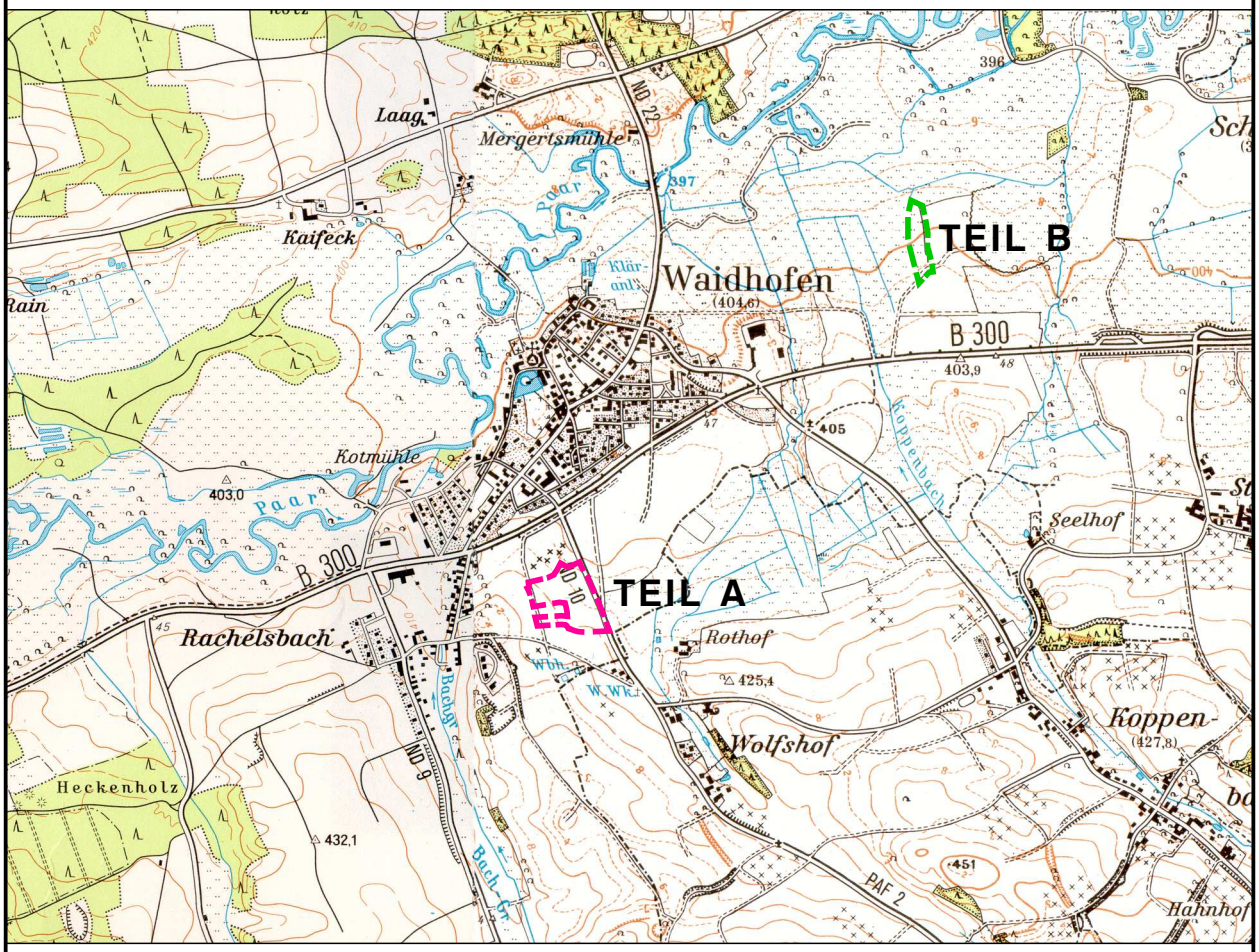
GEMEINDE WAIDHOFEN

BEBAUUNGSPLAN

"RACHELSBACH-GRUNDÄCKER, ABSCHNITT IV"



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000

RECHTSKRÄFTIGE FERTIGUNG

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF VOM 11.05.2006 FASSUNG VOM 28.04.2009

ARCHITEKTURBÜRO WURTZ
DIPL.ING. BENEDIKT WURTZ
TAITING
AM SCHEURINGER BERG 5
86453 DASING
TEL. 08205/557

PLANUNGSBÜRO ECKER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
DIPL.ING. KARL ECKER
LENBACHPLATZ 16
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 08252 / 81629

GEMEINDE WAIDHOFEN
VG SCHROBENHAUSEN
HERZOGANGER 1
86529 SCHROBENHAUSEN
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN

„RACHELSBACH-GRUNDÄCKER, ABSCHNITT IV“

GEMEINDE WAIDHOFEN

LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

E. BEGRÜNDUNG

F. UMWELTBERICHT

Entwurf vom 11.05.2006
Fassung vom 28.04.2009

Architekturbüro Wurtz
Dipl.Ing. Benedikt Wurtz
Taiting
Am Scheuringer Berg 5
86453 Dasing
Tel. 08205 / 557

Planungsbüro Ecker
Landschaftsarchitekt
Dipl.Ing. Karl Ecker
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen
Tel. 08252 / 81629

Gemeinde Waidhofen
VG Schrobenhausen
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
Regierungsbezirk Oberbayern

INHALTSVERZEICHNIS

E) BEGRÜNDUNG 1

1. Anlass der Planung 1
2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes 1
3. Bebauung und Erschließung 1
4. Grünordnung 2
5. Wasserversorgung 2
6. Ab- / Niederschlagswasserbeseitigung 2
7. Stromversorgung 3
8. Flächen 3
9. Einwohner 3
10. Wesentlich unterschiedliche Lösungen der Planung 3

F) UMWELTBERICHT 1

1. Beschreibung Vorhaben 1
2. Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne 1
3. Grundlegende Standortfaktoren 2
4. Bestandsbewertung: Bedeutung für Naturhaushalt 4
4.1 Schutzgut Boden 4
4.2 Schutzgut Wasser 4
4.3 Schutzgut Klima / Luft 4
4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, Biodiversität 5
4.5 Schutzgüter Landschaft und Mensch: Landschaftsbild und Erholungsfunktion 5
5. Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs 6
5.1 Schutzgut Boden 6
5.2 Schutzgut Wasser 6
5.3 Schutzgut Klima / Luft 7
5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, ihre Lebensräume, Biodiversität 7
5.5 Schutzgüter Landschaft / Mensch: Landschaftsbild und Erholungsfunktion 8
5.6 Kultur- und Sachgüter 8
5.7 Übersicht über mögliche Beeinträchtigungen 9
6. Prognose Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung 10
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 10
7.1 Vermeidungsmaßnahmen 10
7.2 Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen 10
8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 11
9. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf mögliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken 12
10. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) 12
11. Zusammenfassung 13

E) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Nachfrage nach Grundstücken vor allem für Einfamilienhäuser, veranlasst die Aufstellung des Bebauungsplans.
Das Gebiet, im Anschluss an bestehende Wohnbebauung gelegen, eignet sich gut zur Siedlungsentwicklung, es ist im Flächennutzungsplan als durchgrünte Wohnfläche dargestellt.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet liegt im Osten des Ortsteils Rachelsbach, westlich und nördlich grenzen die Baugebiete Grundäcker I und Grundäcker III an, das Gelände ist weitgehend eben.
Im Osten verläuft die Kreisstraße ND 10, im Süden liegen landwirtschaftliche Flächen, die zukünftig für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommen.

3. Bebauung und Erschließung

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die Straße „Grundäcker“, die Entfernung zum Anschluss der B 300 beträgt von dort ca. 250 m, somit ist eine gute inner- und überörtliche Verkehrsanbindung gegeben.
Zur inneren Erschließung des Gebietes ist eine in Nord-Süd Richtung laufende Haupterschließungsstraße geplant, von der vier Stichstraßen abzweigen, die in Wendekreisen enden. Die Baugrundstücke werden hauptsächlich von der Stichstraße erschlossen; dadurch soll ein ruhiges Wohnumfeld geschaffen werden, dem entsprechend sind die Stichstraßen mit einem geringeren Querschnitt als die Hauptachse geplant.
Die Haupterschließung ist für eine zukünftige Erweiterung der Siedlungsfläche nach Süden konzipiert
Entlang der Straßen sind Randstreifen geplant, die zum Parken und Ausweichen dienen und in begrünter Form herzustellen sind, d.h. als Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasensteine. Innerhalb dieser Randstreifen soll auch das Niederschlagswasser aus den befestigten Straßenflächen versickert werden.
Die Geländezufahrten und Garagenstandorte sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, dies ist bei der Gestaltung der Randstreifen zu berücksichtigen. Es ist eine Bebauung mit 29 Wohngebäuden (davon maximal 2 Doppelhäuser) vorgesehen.

Zur landschafts- und ortstypischen Gebäudegestaltung sind festgesetzt:

- rote mittelsteile Ziegeldächer
- Außenwände hell verputzt oder mit Holzverbretterung
- rechteckiger Gebäudegrundriss.

In der Mitte des Baugebietes ist neben der ansonsten festgesetzten I+D Bauweise bei der das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss auch eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen, bei einer Wandhöhe von 6 m und flach geneigtem Dach, zulässig.

Ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien sollte angestrebt werden.

4. Grünordnung

Die Ziele der Grünordnung sind:

1. Durchgrünung, Straßengrün

Innerhalb der Baugrundstücke ist eine Mindestbepflanzung mit heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Eine Bepflanzung im öffentlichen Bereich entlang der Erschließungsstraßen ist ebenfalls vorgesehen.

2. Reduzierung der Versiegelung

Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden, d. h. Flächen zum Parken oder Ausweichen im öffentlichen Straßenraum sind in begrünter, versickerungsfähiger Form herzustellen.

Von den dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen werden nur ungefähr 2 733 m² versiegelt, ca. 2 226 m² werden versickerungsfähig mit Schotterrasen oder Rasensteinen hergestellt.

3. Ausgleichsfläche (Teil B)

Über die im Teil A des Bebauungsplanes festgesetzten Naturschutzmaßnahmen hinaus ist ein zusätzlicher Ausgleich zu schaffen.

Dazu werden die Fl.Nrn .571 und 648 (Teilfläche) Gemarkung Waidhofen ökologisch aufgewertet. (Teil B des Bebauungsplans)

5. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Paartalgruppe durchgeführt.

6. Ab- / Niederschlagswasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, wenn möglich, auf den Grundstücken zu versickern.

Das Niederschlagswasser von Fahr-, Park- und Stellflächen ist möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.
Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.
Für die Anlage von Versickerungsflächen ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von der E.ON Bayern AG durchgeführt.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.

8. Flächen

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich (Teil A) beträgt:	26 340 m²
davon sind	
1. 29 Baugrundstücke	18 608 m²
2. Verkehrsflächen mit Verkehrsgrünflächen	4 903 m²
3. Öffentliche Grünflächen	2 829 m²

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke:

Gemarkung Waidhofen

vollständig: 196/6, 196/7, 197, 199, 217, 218, 220, 221, 222, 223, 224

teilweise: 196/5, 198/3, 202

Die Ausgleichsfläche (Teil B), umfasst 8 750 m²
(davon anrechenbar 6 125 m²)
Fl.Nrn. 571 und 648 (Tf.), Gemarkung Waidhofen

9. Einwohner

Bei 29 Baugrundstücken sind ca. 100 Bewohner im Gebiet zu erwarten.

Entsprechend dem Landesdurchschnitt besuchen davon 4 Kinder einen Kindergarten und 7 Kinder die Volksschule.

10. Wesentlich unterschiedliche Lösungen der Planung

Im Rahmen der Vorplanung wurden unterschiedliche Bebauungs- und Erschließungskonzepte besprochen.
Eine zunächst favorisierte Ringerschließung konnte nicht realisiert werden, da die Fl.Nrn. 200 und 201 nicht in die Planung mit einbezogen werden konnten.

F) UMWELTBERICHT

1. Beschreibung Vorhaben

Geltungsbereich

Das ca. 2,6 ha große, zur Gemeinde Waidhofen gehörige Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Rachelsbach. Es handelt sich um eine Fläche, die überwiegend nach Nordosten vergleichsweise leicht geneigt ist. Die Geländehöhen bewegen sich dabei zwischen ca. 416,5 m ü. NN im Südwesten und ca. 411 m ü. NN im Nordosten.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan wird ein Gebiet von ca. 2,4 ha als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse. Die maximale Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,35.

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt von Norden her über die Straße Grundäcker. Die innere Erschließung wird über 4 Stichstraßen gewährleistet, die jeweils in einem Wendehammer enden.
Genauere Angaben zur Flächeninanspruchnahme sind unter Pkt. 5.1 zu finden.

2. 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, Altlasten
- 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

Die Planung beansprucht keine Flächen, für die Darstellungen des Regionalplans wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Regionaler Grünzug oder Trenngrün bestehen. Ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet und ein regionaler Grünzug befindet sich erst östlich der angrenzenden Kreisstraße ND 10.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Durchgrüntes Wohngebiet

Arten- und Biotopschutzprogramm Neuburg-Schrobenhausen

Entwicklung von Trockenlebensräumen ab einer Neigung von 12 %; im Gebiet nicht vorliegend

3. Grundlegende Standortfaktoren

Lage, Nutzung, Gehölzbestand:

Der Planungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Rachelsbach.

Das geplante Baugebiet setzt das im Westen und Norden bereits in seinen Bauabschnitten I - III ausgeführte Baugebiet „Grundäcker“ fort.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Abschnitts wurde bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf Teilflächen wurde die bisherige Ackernutzung wegen der beabsichtigten zukünftigen Bebauung zwischenzeitlich ausgesetzt, die Brachflächen werden von ruderalen Hochstauden dominiert.

Angrenzende Nutzung

Im Norden und Westen grenzt das Wohngebiet „Grundäcker“ mit den Abschnitten I bzw. III an.

Im Osten grenzt die Kreisstraße ND 10 an den Geltungsbereich an, auf deren Ostseite verläuft ein Radweg. Nach Süden hin schließt sich landwirtschaftlich genutzte Flur an (überwiegend Acker). Ebenfalls landwirtschaftlich genutzt werden die Flurstücke Fl.Nr. 200 und 201, die sich im Südwesten zwischen den nördlich gelegen Bauflächen und den südlich gelegenen Grün- bzw. Maßnahmenflächen befinden, selbst aber auf Wunsch des Eigentümers nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehören.

Standortkundliche Landschaftsgliederung/ Naturräumliche Gliederung

Tertiär-Hügelland zwischen Donau und Isar (062-A), gemäß Landschaftsplan Untereinheit Oberbayerisches Tertiärhügelland südlich des Paartals

Potentielle natürliche Vegetation

Hainsimsen-Eichen-Hainbuchenwald

Betroffene Bodentypen gemäß standortkundlicher Bodenkarte/

Hauptfläche: [10] Braunerde aus fein- und mittelsandigem Molassematerial, örtlich auch aus Flugsanddecken, mittlere Entwicklungstiefe, unter Wald podsolig; sehr leichter, jedoch tiefgründiger Sandboden, nicht weizenfähig, mäßig trocken und wechseltrocken, Durchlässigkeit: sehr hoch, nach Starkregen an der Oberfläche durch Einregelung der Bodenteilchen oft stark vermindert, sehr geringes bis geringes Filtervermögen

Grundwasser im Allgemeinen tiefer als 2,0 m unter Geländeoberfläche

am Südrand: [14] Kolluvium aus sandigen Abschwemmmassen: sehr tiefgründiger bis tiefgründiger, +/- humoser Sandboden aus abgetragenem, zusammengeschwemmtem Bodenmaterial, frisch mit Trockenphasen, Durchlässigkeit: hoch bis sehr hoch

vom Informationsdienst des Landesumweltamts nicht als wassersensibler Bereich eingestuft,

Relief/ Neigung

Leichte Reliefierung, mit vorherrschender Neigung von Südwesten nach Nordosten, abfallend von ca. 416,5 m auf ca. 411 m ü. NN

Schutzgebiete

Schutzgebiete/-objekte gem. Naturschutzrecht oder NATURA-2000-Gebiet nicht betroffen

Kultur- und Sachgüter

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

4. Bestandsbewertung: Bedeutung für Naturhaushalt

4.1 Schutzgut Boden

Der leichte, tiefgründige Sandboden ist nicht weizenfähig, die Ertragssicherheit ist gemäß standortkundlicher Bodenkarte gering. Die Böden sind sehr durchlässig, ihr Filtervermögen ist gering. Die Bedeutung der betroffenen Böden für die Grundwasserneubildung ist vergleichsweise hoch. Angesichts des geringen Filtervermögens der Böden stellt die bisherige intensive Nutzung eine Vorbelastung des Boden- und des Bodenwasserhaushalts dar.

Im Planungsgebiet liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund Eigenart, Seltenheit oder außerordentlich hoher landwirtschaftlicher Nutzungseignung an sich besonders schützenswert wäre.

4.2 Schutzgut Wasser

Das Informationssystem der bayerischen Wasserwirtschaftsämter weist das Planungsgebiet nicht als „wassersensiblen Bereich“ aus, bei dem Probleme mit dem Bodenwasserhaushalt zu erwarten wären. Aufgrund der Lage unterhalb von landwirtschaftlich genutzten Hangflächen können jedoch mögliche Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser oder durch Schichtenwasser nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet besitzt aktuell gemäß Landschaftsentwicklungskonzept Region Ingolstadt hohe Bedeutung für die Grundwasseranreicherung und mittlere Grundwasserschutzfunktion. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Rund 50 m südlich des Geltungsbereichs endet die äußere Zone eines Trinkwasserschutzgebiets.

4.3 Schutzgut Klima / Luft

Das Landschaftsentwicklungskonzept bescheinigt dem Geltungsbereich eine hohe Wärmeausgleichfunktion. Angesichts der dazwischen liegenden baulichen Anlagen der B300-Trasse dürfte der aktuelle Beitrag des Geltungsbereichs zum klimatischen Ausgleich der nordöstlich gelegenen Siedlungsbereiche aber tatsächlich als gering einzustufen sein.
Aufgrund der Nähe zur B 300-Trasse ist bzgl. der Immissionssituation von einer Vorbelastung auszugehen. Mindernd, insbesondere was die Verkehrsgeräusche anbelangt, wirken hier aber einerseits die kürzlich umgestaltete B 300-Trasse (Höhenlage) und zum anderen der dazwischen liegende Siedlungskörper (Grundäcker Abschnitte II, III).

4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, Biodiversität

Die für das Wohnbaugebiet überplante Fläche ist bedingt durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt von geringer Bedeutung. Auch Gehölzbestand, der in der Feldflur ansonsten gewisse Funktionen als Teil- oder Rückzugslebensraum übernehmen kann, findet sich im Geltungsbereich nicht. Von den nahen Siedlungs- und Verkehrsflächen gehen zudem regelmäßige Störungen aus.

Amtlich kartierte besonders schützenswerte Biotope sind nicht betroffen; weiterhin liegen für die Fläche keine Daten aus der Artenschutzkartierung vor.

Wertvollere Lebensräume befinden sich erst im weiteren Umfeld des geplanten Baugebiets. Hier ist v.a. das Feuchtgebiet nordöstlich/nördlich Rothof zu nennen [BK 7434-0017-001: Grabensystem mit besonderem Pflanzenvorkommen sowie Feuchtwiesen mit Wiesenbrütervorkommen).

4.5 Schutzgüter Landschaft und Mensch: Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund Standort und intensiver Nutzung gegenwärtig keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Naturnahe Landschaftselemente, die das Orts- und Landschaftsbild bereichern könnten, sind nicht vorhanden.

Der von der Planung betroffene Bereich ist durch die im Westen und Norden angrenzenden Siedlungsflächen bereits vorgeprägt. Im Süden grenzt zwar noch landwirtschaftlich genutzte Flur an, doch befindet sich auch hier bereits mit dem Komplex um das Schützenheim und Erzeugerring bereits Bebauung. Im Osten grenzt die Kreisstraße ND 10 an den Geltungsbereich. Nicht nur die ND 10, sondern auch die nördlich gelegene Bundesstraße B 300 wirken auf den Geltungsbereich als Vorbelastungen ein.

Angesichts dessen weist der Geltungsbereich kein besonders empfindliches oder schützenswertes Landschaftsbild auf. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für landschaftsgebundene Erholung ist ebenso gering. Wanderwege oder andere erholungsspezifische Einrichtungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die südlich verlaufende Verbindung zwischen Rachelsbach und ND 10 ist Teil des Spargelradwanderwegs.

Landschaftsbildprägend ist der vergleichsweise hoch gelegene Gehölzbestand um die Brunnenanlagen westlich des Schützenheims. In ähnlicher Form wirkt östlich der Kreisstraße der Gehölzbestand im Bereich Rothof.

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

5.1 Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht die Versiegelung von maximal rund 1,45 ha Grundfläche für Gebäude- und Verkehrsflächen.
Private Grundstückszufahrten und Stellplätze sind satzungsgemäß wasserdurchlässig zu gestalten.

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 ca. 0,29 ha öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen sowie mind. 0,90 ha an nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Gartenflächen genutzt werden. Für diese Flächen (zusammen ca. 1,19 ha bzw. 45 % des gesamten Geltungsbereichs) kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenfunktionen künftig im Vergleich zur bisherigen Nutzung weniger stark beeinträchtigt werden. Eine nachhaltige Verbesserung der Situation ist insbesondere für die Flächen zu erwarten, die am Südrand im Zuge der Ausgleichsmaßnahme naturnah gestaltet und gepflegt werden sollen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit von mäßiger Erheblichkeit.

5.2 Schutzgut Wasser

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

Aufgrund der vorherrschenden Reliefsituation ist davon auszugehen, dass das Grundwasser von Südwest nach Nordost in Richtung Paar fließt. Somit wären auch für das südlich gelegene Trinkwasserschutzgebiet keine Beeinträchtigungen durch das Baugebiet zu befürchten.

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 zur Verfügung steht. Durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung (Fläche, wasserdurchlässige Beläge) kann der Eingriff teilweise vermieden, durch die Festsetzung, unverschmutzt anfallendes Oberflächenwasser als Brauchwasser zu nutzen bzw. vor Ort zu versickern, der Eingriff in den Bodenwasserhaushalt minimiert werden. Durch die Rückhaltung und Versickerung, die auf den im Süden gelegenen Maßnahmenflächen vorgesehen sind, wird die anlagenbedingte Verringerung der Grundwasserspende in gewissem Umfang gemindert.

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

5.3 Schutzgut Klima / Luft

Für die Planung werden Flächen beansprucht, die für den klimatischen Ausgleich der nordöstlich gelegenen Siedlungsteile wegen der B 300-Trasse praktisch keine nennenswerte Bedeutung besitzen.

Beim Bau sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist zunächst mit einer kleinklimatischen Erwärmung im Baugebiet als Folge von Flächenversiegelung und Überbauung zu rechnen. Weiterhin ist eine kleinräumige Verminderung der Luftfeuchte und ein durch die Baukörper verringerter Wärmeaustausch zu erwarten. Die mit der Versiegelung verbundenen Effekte sind praktisch unabhängig vom Standort, ihr Ausmaß ist im wesentlichen abhängig von der Intensität der Versiegelung.

Beim Betrieb von Heizanlagen wird i.d.R. Abwärme frei, die zur kleinklimatischen Erwärmung beiträgt. Durch moderne Standards bei Beheizung und Dämmung von Gebäuden wird der Erwärmungseffekt auf ein Minimum beschränkt.

Eingriffsmindernd wirkt die Begrünung des Wohngebiets. Bäume, die in den Gärten und den öffentlichen Grünflächen, insbesondere am Ortsrand gepflanzt werden, spenden Schatten und fördern die Luftfeuchte. Das entlang der Straßen vorgesehene Großgrün trägt zur Beschattung, zu einem ausgeglicheneren Kleinklima und zur Eingriffskompensation bei.

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

5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, ihre Lebensräume, Biodiversität

Die mit dem Bau der Gebäude und der Verkehrsflächen verbundenen Störungen können zur Vertreibung der 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 angesichts der geringen Wertigkeit des Bestandes und der vorübergehenden Natur von geringer Erheblichkeit.

Für Gebäude, Verkehrs- und Wegeflächen wird Boden beansprucht, Lebensraum geht damit auf diesen Flächen verloren. Diesem Verlust an Lebensraum steht die Aufwertung innerhalb der Gartenflächen und insbesondere im Bereich des naturnah gestalteten Südrandes und im Bereich der externen Ausgleichsfläche gegenüber.

Aufgrund der bisherigen 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.

Eine erhebliche Verschlechterung der Lebensraumsituation im Vergleich zum heutigen Zustand ist somit 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.

Angesichts der Entfernung können auch für die o.g. Lebensräume mit besonders schützenswerten Artenvorkommen, die sich im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs befinden, wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

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

5.5 Schutzgüter Landschaft / Mensch: Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Die Planung dient der Fortsetzung des im Westen und Norden bereits realisierten Baugebiets „Grundäcker“. Mit der Erschließung der Bauflächen soll der künftige östliche Ortsrand von Rachelsbach ausgebildet werden.

Betroffen sind vorbelastete Flächen, die weder einen besonderen Beitrag zum Orts- bzw. Landschaftsbild leisten, noch eine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung besitzen.

Gemäß der Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan wird bei der Erschließung besonderes Augenmerk auf eine intensive Durchgrünung des Baugebiets gelegt.

Mit Hilfe den am Südrand des Geltungsbereichs festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen wird nicht nur für den Schutz des Wohngebiets vor wild abfließendem Oberflächenwasser gesorgt, sondern auch ein naturnahes Landschaftselement geschaffen, das die neuen Baukörper harmonisch und landschaftsgerecht einbindet.

Die textlichen wie planlichen Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebiets werden den Rahmen für ein angenehmes Wohnumfeld schaffen.

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

Angesichts der kurzen Anbindung an Kreis- und Bundesstraße bleibt auch die betriebsbedingte Zunahme des Verkehrsaufkommens als mögliche Belastung von Anliegern eher gering.

5.6 Kultur- und Sachgüter

Nach den vorliegenden Unterlagen (BayernViewer Denkmal) betrifft die Planung keine gegenwärtig bekannten Bodendenkmäler.

Eine unmittelbare bzw. mittelbare Beeinträchtigung von Baudenkmälern (Ortskapelle an Strobenrieder Straße und Pfarrkirche Mariä Reinigung) ist ebenfalls nicht zu erwarten. Entfernung und dazwischen liegende Siedlungsflächen schließen eine solche Beeinträchtigung aus.

Die Erschließung neuer Bauflächen geht regelmäßig auf Kosten von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Da die betroffenen Standorte eher ertragsschwach sind, erscheint der Verlust der Nutzflächen hier vertretbar.

Bei der Gestaltung der Ausgleichsfläche wird darauf geachtet, dass die Nutzbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und des im Westen angrenzenden Flurwegs nicht beeinträchtigt wird. Die geltenden Bestimmungen gem. Nachbarschaftsrecht bzw. Bayerischen Straßen- und Wegegesetz werden berücksichtigt.

5.7 Übersicht über mögliche Beeinträchtigungen

Mögliche Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Erheblichkeit Eingriff	Kompensation
Schutzgut Mensch			
Baubedingte Immissionen	Immissionsarme Baumaschinen u.a.	Gering	
Erhöhte Verkehrsbelastung		Gering	
Schutzgut Tiere und Pflanzen			
Verlust von ersetzbaren Lebensraumtypen (Acker)		Gering- mäßig	Aufwertung im Bereich öffentlicher Grünflächen, insbesondere am Südrand und auf externer Ausgleichsfläche
Schutzgut Boden			
Verlust von Boden mit vielfältigen Bodenfunktionen	Beschränkung von zulässiger Versiegelung; Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge	Mäßig	Entlastung im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen, insbesondere am Südrand des Geltungsbereichs und auf externer Ausgleichsfläche
Schutzgut Wasser			
Erhöhung Oberflächenabfluss	Beschränkung von zulässiger Versiegelung; Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge	Gering -mäßig	Versickerung im Baugebiet Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser am Südrand des Geltungsbereichs
Verminderung Grundwasserneubildung	Beschränkung zulässiger Bebauung/ Versiegelung	Mäßig	
Schutzgut Luft/ Klima			
Verlust von Vegetation mit ausgleichender Wirkung auf Kleinklima		Gering	Umfangreiche Begrünung in öffentlichen und privaten Grünflächen
Schutzgut Landschaft			
Verfremdung des Landschaftsbildes durch neuen Siedlungskörper am Ortsrand	Beschränkung zulässiger Höhen; Maßgaben zur Gestaltung	Mäßig	Umfangreiche Begrünung im Bereich öffentlicher Grünflächen im Übergang zur Landschaft als eingriffs- /funktionsnahe Ausgleichsmaßnahme
Kultur- und Sachgüter			
Bau- und Bodendenkmäler		Nicht betroffen (nach derzeitigem Kenntnisstand)	Ggf. Information des LA zur Veranlassung evtl. angezeigter Maßnahmen
Bodendenkmäler			
Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen		gering	Angesichts nur mäßiger Ertragsvoraussetzungen vertretbar
Nutzbarkeit von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. Flurweg		gering	Einhaltung ausreichender Mindestabstände bei Bepflanzung

6. Prognose Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung

Die von der Planung betroffenen Flächen würden wie bisher landwirtschaftlich genutzt. Die z. T. starke Beanspruchung der Schutzgüter (v. a. Boden) sowie die geringe Bedeutung der Flächen als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sowie als Erholungsraum für den Menschen bliebe erhalten.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz und Baugesetzbuch § 1 a (2) 2
Berechnung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

7.1 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, durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Vorkehrungen bzw. Vorgaben zur Versickerung des unverschmutzt anfallenden Oberflächenwassers wird der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt minimiert.

Durch die Vorgaben zur Eingrünung am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs sind die Rahmenbedingungen für einen gut ausgebildeten Ortsrand bzw. eine Einbindung der neuen Baukörper in die Landschaft vorgegeben.

7.2 Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen

Wie bei der obigen Analyse jeweils für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes getrennt erläutert wurde, weist das Planungsgebiet an sich keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen auf. Vor diesem Hintergrund, kann das Planungsgebiet gemäß o.g. Leitfaden als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) eingestuft werden. Die Planung ihrerseits ist in Anbetracht der festgesetzten GRZ dem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) zuzuordnen.

Die Eingriffschwere selbst bewegt sich somit im Bereich B I. Angesichts der wenig empfindlichen Ausgangssituation einerseits und des vergleichsweise großen Umfangs der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet (intensive Ein- und Durchgrünung) wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 als angemessen betrachtet.

Bedarfsberechnung gemäß Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Eingriffsfläche	**Ausgleichsfläche**
Baugrundstücke 18.608 m² Verkehrsfläche, neu: 4.768 m² **Eingriffsfläche: 23.376 m²**	**Bedarf**: 23.376 m² x 0,3 (Eingriffstyp BI) Ab= **7.013 m²** **Nachweis im Geltungsbereich A1 / A2** Ausgleichsflächen (am Südrand des Geltungsbereichs): Fläche 1.860 m², davon anrechenbar 50 %: 930 m² **Ausgleichsbedarf, extern:** 7.013 m² - 930 m² = 6.083 m², **rd. 6.100 m²**

Somit ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 7.050 m² Ausgleichsfläche. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde können die öffentlichen Maßnahmenflächen am Südrand des Geltungsbereichs anteilig als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Zieht man die Flächen ab, die von der Gemeinde zur Ausgestaltung der erforderlichen Eingrünung ohnehin überplant werden müssten, so können die besagten Flächen A1 und A2 mit 50 % ihrer Fläche, das sind ca. 950 m², in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eingestellt werden. Damit verbleibt ein Bedarf von rund 6.100 m² Ausgleichsfläche, der auf einer externen Ausgleichsfläche [Geltungsbereich B des Bebauungsplans: Ausgleichsfläche A3: FlurNrn. 571 und 648 (Tf.)] abgegolten wird.

Die Bestimmung der geeigneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für diese Ausgleichsfläche A3 erfolgte in enger Abstimmung mit der Gemeinde Waidhofen und der zuständigen Naturschutzbehörde.

Die überplante Ausgleichsfläche besitzt als vergleichsweise wenig intensiv genutztes Grünland frischer-feuchter Standorte bereits heute eine gewisse naturschutzfachliche Bedeutung. Aus diesem Grund kann die Fläche nicht vollständig, sondern nur zu 70 % als Ausgleichsfläche angerechnet werden (Ausgleichsfaktor: 0,7).

Grundfläche x Ausgleichsfaktor = Anrechenbare Ausgleichsfläche

8.750 m² x 0,7 = 6.125 m² > 6.100 m² [berechneter Bedarf]

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Zunächst war geplant, die Flurstücke Fl.Nrn. 200 und 201 ebenfalls bei der Entwicklung des Baugebiets zu berücksichtigen; da trotz mehrfacher Anläufe keine Zustimmung des Grundstückseigentümers erzielt werden konnte, wurden die Flächen schließlich nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

9. 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 herangezogen. Von weitergehenden Untersuchungen, z. B. von Flora und Fauna, kann in Anbetracht der hinsichtlich Art und Umfang geringfügigen Planung, der stark durch das Siedlungsumfeld geprägten Lage und der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit des Standorts abgesehen werden. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung erfolgen verbal-argumentativ. Für die Bewertung sind i.d.R. 4 Kategorien vorgesehen:

Nicht betroffen

Geringe Erheblichkeit

Mäßige Erheblichkeit

Hohe Erheblichkeit (vgl. zusammenfassende Tabelle, Punkt 5.7).

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

Solange kein Baugrundachten vorliegt, können keine endgültigen Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens und damit zum Eingriff in den Bodenwasserhaushalt gemacht werden.

10. 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 Waidhofen ermöglicht es der Gemeinde, eventuelle Fehlentwicklungen zu ermitteln und Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dabei ist u.a. regelmäßig und bei Starkregenereignissen zu prüfen, ob die Rückhalte- und Versickerungsflächen die ihr zugedachten Funktionen in hinreichendem Umfang erfüllen.

11. Zusammenfassung

Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist auf einem vergleichsweise gering empfindlichen Standort im Nordosten von Rachelsbach geplant. Von der Planung sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Die festgesetzte intensive Ein- und Durchgrünung trägt zur Eingriffsminimierung und zu angenehmen Wohnbedingungen bei.

Der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die am Südrand vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen (Anlage von Graben-/Muldensystem mit naturnahem Bewuchs) gemindert bzw. z.T. ausgeglichen werden.

Der weitere Bedarf an Ausgleichsfläche wird durch geeignete Aufwertungsmaßnahmen auf einer extern gelegenen Ausgleichsfläche A3 nordöstlich von Waidhofen [Fl.Nrn. 571; 648 Tf.)] abgegolten.