



Begründung mit Umweltbericht
gem. § 2a Baugesetzbuch
zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
„MITTERLOHE – OST, 1.BAUABSCHNITT“
DURCH DECKBLATT NR. 8



Gemeinde: : **Mallersdorf-Pfaffenberg**
Landkreis : **Straubing-Bogen**
Regierungsbezirk : **Niederbayern**

Stand der Planung : **Vorentwurf**
Fassung vom 09.03.2021

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer
Architekt und Stadtplaner (Stadtplanerliste Nr. 41279)
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach
Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: info@bindhammer.de

A) BEGRÜNDUNG **Seite**

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	4
1.1.	Baugebietsausweisung	4
1.2.	Übergeordnete Planungen	4
2.	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES	5
2.1.	Lage:	5
2.2.	Größe:	5
2.3.	Beschaffenheit des Geltungsbereiches:	5
3.	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	6
4.	FLÄCHENVERTEILUNG	6
5.	ERSCHLIESSUNG/SONSTIGES	6
5.1.	Immissionsschutz	6
5.2.	Wasserwirtschaft	6
5.3.	Altlasten	7
5.4.	Denkmalpflege	7
5.5.	Abfallwirtschaft	7
5.6.	Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband	8
5.7.	Angrenzende landwirtschaftliche Fläche	8
6.	GRÜNKONZEPT, VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN	8

B)	UMWELTBERICHT	9
1.	EINLEITUNG	9
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans	9
1.2.	Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind	10
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	11
2.1.	Schutzgut Lokalklima / Luft	11
2.2.	Schutzgut Boden	12
2.3.	Schutzgut Wasser	13
2.4.	Schutzgut Arten und Lebensräume	13
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild	14
2.6.	Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)	14
2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
3.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
4.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	15
4.1.	Vermeidung und Verringerung	15
5.	AUSGLEICH	16
6.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	17
7.	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	17
8.	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	18
9.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	18

1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

1.1. Baugebietsausweisung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg ist das Planungsgebiet als Landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich der geplanten Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung. Daher wird dieser im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 38 entsprechend angepasst.

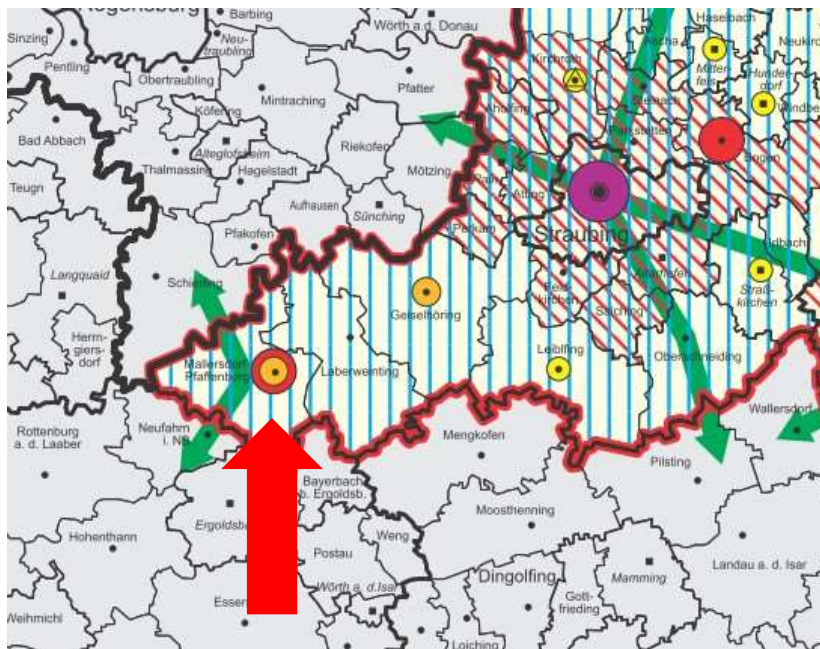
1.2. Übergeordnete Planungen

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg liegt als mögliches Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sowie im Nahbereich des Oberzentrums Straubing. Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg liegt an der Entwicklungsachse Landshut – Regensburg.

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden (*Siedlungswesen B II*).

Landschaftliche Vorbehalts- und Vorranggebiete:

Das Planungsgebiet liegt in keinem Landschaftlichen Vorbehalts- oder Vorranggebiet.



Regionalplan Donau-Wald (Ausschnitt Karte Raumstruktur, Stand 03.03.2021)

LEP 3.1: Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (Grundsatz)

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Grundsatz)

LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Ziel) (vgl. auch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

2.1. Lage:

Der Standort der geplanten Deckblattänderung liegt am nördlichen Rand von Pfaffenberg. Nördlich, westlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen und Grünland) an. Im südlichen Bereich schließt das Allgemeine Wohngebiet Mitterlohe-Ost an.

2.2. Größe:

Die Gesamtfläche für die geplante Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 3.340 m² und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Pfaffenberg:

- Fl.Nr. 471/2
- Fl.Nr. 590
- Fl.Nr. 590/1
- Fl.Nr. 591, Teilfläche
- Fl.Nr. 592
- Fl.Nr. 596/7
- Fl.Nr. 596/8, Teilfläche

2.3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches:

Das Planungsgebiet ist mehr oder weniger als eben anzusprechen und eignet sich sehr gut für die geplante Wohnbebauung, da das Gelände bis auf einen kleineren Lagerschuppen bisher unbebaut ist und sich in die umgebende Bebauung einfügt.

3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Geplant ist eine Wohnbebauung bestehend aus drei Einfamilienhäusern mit dazugehörigen PKW-Garagen.

Das neue städtebauliche Konzept basiert auf der Grundlage des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes.

4. FLÄCHENVERTEILUNG

Überschlägige Ermittlung der geplanten Flächennutzungen

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 3.340 m², davon:

Gepl. Wohnstraßenraum	1.160,5 m ²
Vorh./gepl. Feldzufahrt	144,0 m ²
Garagenzufahrten	91,0 m ²
Freiflächen/Eingrünung	1.002,0 m ²
Nettobauland	942,5 m ²

5. ERSCHLIESSUNG/SONSTIGES

Die Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt durch eine Erschließungsstraße, die als Fortsetzung der Wohnstraße des bestehenden Baugebiets „Mitterlohe-Ost, 1. Bauabschnitt“ geplant ist. Am Ende der Erschließungsstraße befindet sich ein Feldweg. Für die Erschließungsstraße ist ein Straßenquerschnitt von 5,00 m vorgesehen.

5.1. Immissionsschutz

Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Probleme werden nicht gesehen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass mit gelegentlichen Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung wie insbesondere Lärm, Staub und Geruch zu rechnen ist und diese im Rahmen der Arbeit nach guter fachlicher Praxis hinzunehmen sind. Bei Pflanzungen sind die einzuhaltenden Grenzabstände lt. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

5.2. Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgen durch den Wasserzweckverband Mallersdorf und sind gesichert.

Oberflächenwasser

Je Grundstück ist eine Regenwasserrückhalteeinrichtung mit einem Puffervolumen von 4 m³ und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf 0,5 l/s beschränkt, einzubauen.

Untergeordnete Verkehrsflächen und PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Mineralbeton, Schotterrasen).

Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet wird an das zentrale Abwassertrennsystem der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg angeschlossen. Die vorhandenen Entsorgungsanlagen sind in der Lage die geplanten anfallenden Ableitungen aufzunehmen. Die Entsorgung des künftig anfallenden Abwassers ist somit gesichert.

5.3. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, bzw. Verdachtsflächen bekannt.

5.4. Denkmalpflege

Sollten Bodendenkmäler aufgefunden werden, gilt:

- Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der §§ 7 ff DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (§ 8 Abs. 1 DSchG).
- Im Planungsbereich sind bisher keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

5.5. Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Straubing-Bogen im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag auf den Baugrundstücken an der Straße bereitzustellen.

5.6. Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband

Die elektrische Erschließung lässt sich von den bestehenden Anlagen aus erweitern. Bei der Ausführungsplanung sind notwendige Niederspannungskabel und Verteilerschränke sowie Trassen für Telekommunikation und Breitband auf den öffentlichen Flächen vorzusehen.

5.7. Angrenzende landwirtschaftliche Fläche

Es ist besonders darauf zu achten, dass die Stabilität der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Werden Abmarkungen durch die Baumaßnahmen verändert oder beseitigt, sind diese auf Kosten des Verursachers wiederherzustellen.

6. GRÜNKONZEPT, VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN

Zur Gestaltung des Wohnumfelds, zur ökologischen Lebensraumverbesserung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind im Planentwurf folgende Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen:

- Innerhalb des Gebiets sind in den Gärten Laubbäume zur Durchgrünung geplant.
- Zur freien Landschaft hin sind im Norden des Baugebietes auf einer Breite von 4 m private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese sind abschnittsweise mit standortgerechten einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Durch eine gruppierte Pflanzvorgabe werden einerseits Grünstrukturen als harmonischer Übergang vom Baugebiet zur landwirtschaftlichen Feldflur geschaffen, andererseits aber abwechslungsreiche Blickbeziehungen ermöglicht.
- Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Als Schottergärten gelten Gartenflächen, die außerhalb der befestigten Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen als Schotter-, Stein- oder Kiesflächen angelegt werden.
- Die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen wird begünstigt.

B) UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind in einem gesonderten Teil der Begründung, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes als Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht erhält eine Kurzdarstellung des Planinhalts, die übergeordneten Zielsetzungen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen und zusätzliche Angaben.

Nach einer Bestandsbeschreibung werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und die verschiedenen umweltrelevanten Schutzgüter geprüft. Anschließend erfolgen Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens bei Erfordernis bzw. neuen Erkenntnissen ergänzt und fortgeschrieben.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteiles Pfaffenberg der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg, im Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebiets „Mitterlohe-Ost, 1. Bauabschnitt“.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich intensives Grünland, der östliche Teil ist durch eine bestehende Gehölzreihe abgetrennt. Am Ostrand befindet sich ebenfalls eine lockere Gehölzpflanzung. Die Fläche ist mit einem Lagerschuppen bebaut und wird als Holz- und Gerätelagerplatz genutzt. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen und im Osten und Westen eine intensiv genutzte Wiese an den Geltungsbereich an.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,33 ha. Gemäß Bebauungsplanung wird die bestehende Wohnbebauung um 3 Einzelhausgrundstücke erweitert. Der bestehende Feldweg wird ab der Wugg-Retzer-Straße bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze als Wohnstraße mit einer Breite von 5,0 m ausgebaut. Ein geplanter Grünzug im nördlichen Planungsbereich dient der Abschirmung der geplanten Wohnbebauung zur freien Landschaft.



Luftbild der bayer. Vermessungsverwaltung (2021) mit Geltungsbereich

1.2. Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind vor allem den entsprechenden Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz, u.a.) dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie dem Regionalplan Landshut zu entnehmen. Zudem sind aus dem Landschaftsplan Ziel Aussagen auf kommunaler Ebene abzuleiten.

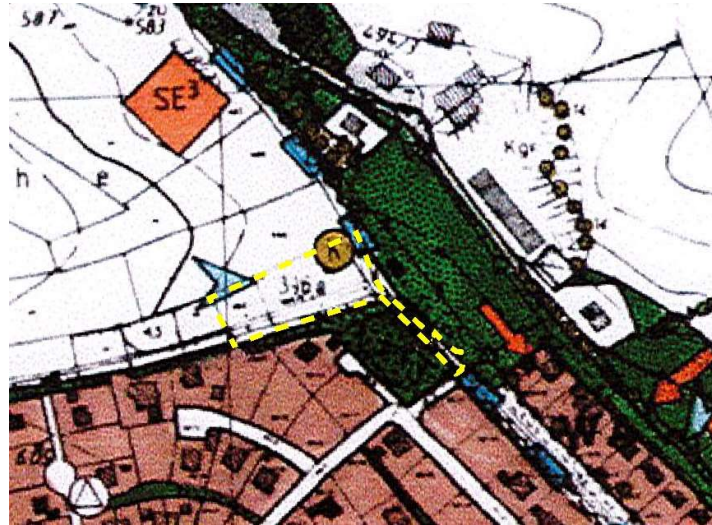
Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg gehört zur Region Donau-Wald 12 (vgl. Regionalplan Stand 13.04.2019).

Im Regionalplan sind für das Marktgemeindegebiet vereinzelte Flächen für Landschaftliche Vorranggebiete für Bodenschätze (Lehm und Ton) festgesetzt. Diese Flächen werden durch die aktuelle Planung nicht berührt.

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg wird im Regionalplan als mögliches Mittelzentrum deklariert. Die gesamte Marktgemeinde ist ein ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Entwicklungsachsen in Richtung Regensburg und Landshut/München sind gegeben.

Der bislang wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt den Bereich des Deckblattes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Entlang des offenen Grabens im östlichen Planbereich sind nährstoffliebende Gras- und Krautfluren eingetragen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Rahmen des Änderungsverfahrens konkretisiert und im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 38 geändert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Geltungsbereich

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird die Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft dargestellt. Der Landschaftsplan wird mit zur Bewertung der verschiedenen Schutzgüter herangezogen.

Das Planungsgebiet liegt in der Naturräumlichen Untereinheit des Donau-Isar-Hügellands (062) als Teilraum des Unterbayerischen Hügellands (06). Das Gelände fällt schwach nach Osten von einer 397,5 m üNNH nach 395 m üNNH ab.

2.1. Schutzgut Lokalklima / Luft

Bestandssituation

Innerhalb des Plangebietes sind keine luftverunreinigenden Betriebe oder sonstige nennenswerte nutzungsbedingte Emissionen vorhanden. Eine gewisse Belastung der Luft erfolgt durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Staub; Bodenverwehung, Geruchsemissionen). Diese bestehende Beeinträchtigung ist jedoch nicht erheblich.

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und haben eine hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet (LP Donau-Wald, Karte 2.3). Durch die Lage des Planungsgebiets in einer Talsenke fließt diese Kaltluft über das Planungsgebiet nach Osten und Süden ab. Die Gehölze im Geltungsbereich haben eine Funktion für die Luftreinhaltung, da sie Luftschadstoffe filtern können.

Auswirkungen

Durch den Bau der Wohnhäuser wird sich das Lokalklima gegenüber dem Bestand geringfügig verändern. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades auf der Fläche und der Verringerung der vorhandenen Grünstrukturen kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas und es ist mit einer geringfügigen Erwärmung des Standortes zu rechnen. Insbesondere wird der Kaltluftabfluss durch die geplante Bebauung gestört. Die durch die Versiegelung entstehenden Auswirkungen werden durch Minimierungsmaßnahmen auf ein mittleres Maß gesenkt.

Zusammengefasst können die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Luft in Folge der Planung als nur **gering erheblich** beurteilt werden.

2.2. Schutzgut Boden

Bestandssituation

Gemäß der Übersichtsbodenkarten ÜBK 25 von Bayern kommt im Gebiet der Bodentyp 5 vor. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm). Im östlichen Bereich kommt der Bodentyp 12a (fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)) vor. Die Bodenschätzungsübersichtskarte weist lehmige Lössböden mit mittlerer Zustandsstufe für den Bereich aus. Der Boden weist eine überwiegend hoch bis sehr hohe Ertragsfähigkeit, ein sehr hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle und ein überwiegend sehr hohes Rückhaltevermögen für Niederschläge auf.

Die Böden des Planungsgebietes sind seit Jahrzehnten anthropogen überprägt und durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Gering versiegelte Böden, wie sie im Untersuchungsgebiet überwiegend auftreten, üben dennoch vielfältige Funktionen aus: positive Beeinflussung des Kleinklimas, Speicherung von Niederschlägen und Grundwasserneubildung. Außerdem übernimmt der Boden als belebter Teil der Erdoberfläche zahlreiche Funktionen im Naturhaushalt, wie Nährstoffversorgung von Pflanzen, Pufferung und Bindung von Schadstoffen, dadurch Schutz des Grundwassers, sowie als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt durch Speicherung von Niederschlägen und letztlich durch Regulation des Niederschlagsabflusses und der Grundwasserneubildung.

Auswirkungen

Ein Teil des bisher noch unversiegelten Geländes wird in der Planfolge dauerhaft durch Gebäude und Erschließungsstraßen überbaut werden. Für diese vollständig versiegelten Bereiche ergibt sich damit ein Totalverlust sämtlicher Bodenfunktionen. Für künftige Flächen mit Teilversiegelung (KFZ-Stellplätze und Wege mit wasser-durchlässigen Belägen) bleibt das Retentionsvermögen der Böden für Niederschlagswasser teilweise erhalten. Bei der geplanten Ortsrandeingrünung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Da keine Altlastenverdachtsflächen für das Gebiet bekannt und bestehende Bodenbelastungen aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten sind, ergeben sich diesbezüglich keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung von Mensch und Natur infolge der Planung. Erhebliche Bodenverunreinigungen sind aufgrund

der geplanten Nutzung auch künftig weder während der Bauphase noch nach Fertigstellung zu erwarten. Von der Planung sind Böden mit vergleichsweise geringer Bedeutung betroffen. Es sind keine seltenen, gefährdeten oder kulturhistorisch bedeutsamen Bodentypen im Gebiet vorhanden. Es sind auch keine Böden durch die Planung berührt, die eine besondere Arten- oder Biotopschutzfunktion aufweisen. Dennoch verbleibt durch die Überbauung und Versiegelung für Teile des Plangebietes eine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, was einen Kompensationsbedarf begründet.

2.3. Schutzgut Wasser

Bestandssituation

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein Graben, welcher das Oberflächengewässer vom nördlichen Hang dem im Süden gelegenen Weiher zuführt und von dort weiter Richtung kleine Laaber ableitet. Es befinden sich weder festgesetzte noch vorläufig gesicherte oder faktische Überschwemmungsgebiete im Geltungsbereich. Gemäß UmweltAtlas Bayern wurde die Grundwasserneubildungsrate für den Geltungsbereich als gering eingestuft. Aufgrund der Höhenlage über dem Tal der im Süden von Pfaffenberg verlaufenden Laaber ist das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser als sehr gering einzustufen.

Auswirkungen

Durch die geplante Wohnhausbebauung entstehen mittlere Beeinträchtigungen, die durch die verminderte Grundwasserneubildung und die Funktionsänderung des Retentionsraumes bedingt sind. Das Grundwasser wird durch die Umnutzung und Versiegelung zusätzlich belastet. Es kommt zu einer Veränderung des natürlichen Bodenwasserhaushaltes durch Drainage und einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Anfallendes Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser muss durch Entwässerungssysteme gedrosselt abgeleitet oder durch wasserdurchlässige Beläge (Stellplätze) im Geltungsbereich versickert werden. Damit können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gemindert werden.

2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestandssituation

Im östlichen Bereich des Geländes befindet sich ein privater Garten mit einem Schuppen, der nach Westen durch eine dichte Baum- und Strauchhecke und nach Osten durch eine lockere Gehölzbepflanzung abgegrenzt ist. Die westliche Fläche wird als intensive Wiese genutzt.

Entlang des Feldweges/Grünfahrt im Osten verläuft ein offener Graben zur Oberflächenwasserableitung. Südlich der geplanten Erschließungsstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Weiher, und südlich davon befindet sich das Wohngebiet „Mitterlohe-Ost“ mit begrünten Hausgärten. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen und im Westen intensiv genutzte Wiesen an den Geltungsbereich an. Im Plangebiet liegen keine geschützten Nass- oder Trockenstandorte (gem. § 30

BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG) und keine sonstigen Schutzgebiete nach dem Bayerischen oder Bundes-Naturschutzgesetz. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Zum Vorkommen von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung ist nichts bekannt. Es liegen hierfür weder Nachweise aus der Artenschutzkartierung Bayern noch aus sonstigen Untersuchungen vor.

Auswirkungen

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. Gleiches gilt für gesetzlich geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG, sowie für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete. Es sind keine Auswirkungen auf Biotopflächen der Bayerischen Biotopkartierung zu erwarten. Eine Unterbrechung von Biotopvernetzungen oder Austauschbeziehungen bestimmter Arten oder Artengruppen ist in der Planfolge nicht ersichtlich.

Mit dem Bau der Wohnhäuser und der dazu gehörigen Ausstattung werden im Wesentlichen Flächen mit einer nur geringen Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen überbaut und befestigt. Im östlichen Bereich müssen voraussichtlich einzelne Gehölze gerodet werden. Mit den Gehölzverlusten geht Lebensraum für wildlebende Tiere, insbesondere für Vögel verloren. Diese Eingriffe begründen unter anderem den notwendigen Ausgleichsbedarf.

2.5. Schutzgut Landschaftsbild

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Pfaffenberg in einer Talsenke auf ca. 400m üNN. Das natürliche Relief steigt Richtung Südwesten und Richtung Nordosten an. Aus südlicher Richtung ist das Gebiet durch dichte Wohnbebauung und Gehölzbewuchs in der öffentlichen Grünfläche kaum einsehbar. Von Norden ist der Bereich sehr gut einsehbar. Die Gehölzbestände schirmen den Bereich des privaten Gartens ab, stellen jedoch keine wichtige Grünstruktur für das Landschaftsbild dar.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung ergibt sich eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes. Die geplante Ortsrandeingrünung soll die landschaftliche Einbindung der Bauflächen gewährleisten. Negative Fernwirkungen bzw. eine hohe Einsehbarkeit des Gebietes durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.

2.6. Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Bestandssituation

Im Bestand sind keine Freizeit-, Sport- oder Erholungseinrichtungen im Gebiet vorhanden. Die freiraumbezogene Erholung angrenzend an das Planungsgebiet bezieht sich im Wesentlichen auf Spazierengehen. Es sind keine erlebniswirksamen Strukturen im Geltungsbereich vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet ist bereits durch die südlich des Plangebietes gelegene Wohnsiedlung mit Geräuschmissionen vorbelastet. Von der Fläche selbst gehen im Bestand durch die landwirtschaftliche Nutzung nur unwesentliche, temporär begrenzte Lärmmissionen aus.

Auswirkungen

Durch die Flächeninanspruchnahme und die geplante Nutzung wird das Naherholungspotential der unmittelbaren Umgebung geringfügig gemindert werden.

Mit der vorgesehenen Ansiedlung von 3 Einfamilienhäusern wird sich der Verkehr unwesentlich erhöhen. Staub- und Lärmentwicklungen während der Bauphase sind gegeben, aber als temporär und eher nachrangig einzustufen. Vorhabenbedingte Luftverunreinigungen oder Geruchsbelastungen sind nicht zu erwarten.

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandssituation

Es sind keine Bau- oder Kulturdenkmäler auf der Fläche vorhanden.

Auswirkungen

-

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würde voraussichtlich die Nutzung als intensive Wiese und Privatgarten mit Lager weiter bestehen bleiben. Boden und Grundwasserneubildung wären nicht durch zu erwartende bauliche Maßnahmen betroffen. Die Stoffeinträge in die Boden und Vorfluter infolge intensiver Grünlandnutzung blieben bis auf weiteres erhalten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen gemindert werden:

Schutzgut Grundwasser / Boden / Lokalklima / Luft

- Schutz des Oberbodens durch Abschieben und Zwischenbegrünung

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellplätzen zur Verringerung des Versiegelungsgrades
- Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser vor Ort, soweit möglich

Schutzgut Arten und Lebensräume, Orts- und Landschaftsbild

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote
- Eingrünung nach Norden durch einen Grünzug
- Verwendung standorttypischer Gehölzarten bei allen Neupflanzungen
- Verzicht auf Zaunsockel als Wanderhemmnis für Kleintiere

5. Ausgleich

Allgemeines / Methodik

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§21 BNatSchG) ist bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach Baugesetzbuch § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfes erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung, 2003; im Folgenden „Leitfaden“ genannt).

Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird zum einen die Bedeutung des Planungsgebietes für Natur und Landschaft zugrunde gelegt und zum anderen die Schwere des Eingriffs ermittelt.

Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft

Die Beschreibung des Geltungsbereiches für die verschiedenen Schutzgüter ist dem Kapitel 2 zu entnehmen.

Kategorie I oberer Wert: Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen - strukturarme Zier- und Nutzgärten
Kategorie I unterer Wert: Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege

Ermittlung der Eingriffsschwere

Das Planungsgebiet ist gemäß Matrix Abb. 7 Leitfaden bei geplanter GRZ > 0,35 (GRZ 0,8) in eine Fläche mit hohem Versiegelungsgrad (Typ A) einzuordnen. Es ergibt sich folgender Kompensationsfaktor:

Für die Fläche, intensives Grünland, strukturarmer Garten
Kategorie I - Feld A I - Kompensationsfaktor 0,3 - 0,6

Aufgrund der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann nachfolgender gemittelter Kompensationsfaktor zur Berechnung der Größe der Ausgleichsflächen gewählt werden:

Für die Grünlandflächen, Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung:

Kompensationsfaktor 0,45 (wegen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kann ein Kompensationsfaktor von 0,35 gewählt werden).

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Ohne Eingriff ist die Erschließungsstraße zu werten, da diese sich bereits im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplan befand. Außerdem findet auf der bestehenden Grünfahrt, welche auf 5,0 m verbreitert wird, kein Eingriff statt.

Geltungsbereich 3.340 m² abzüglich Straßenraum 1.160 m² abzüglich Grünfahrt 145 m² = 2.035 m² x 0,35 = **712 m² erforderliche Ausgleichsfläche.**

Der Ausgleichsbedarf ist auf externen Ausgleichsflächen zu leisten. Es kann hierzu eine Teilfläche der Fl.Nr. 506/1, Gemarkung Pfaffenberg, zur Verfügung gestellt werden. Als Entwicklungsziel ist hier ein Lebensraumkomplex aus extensivem Grünland und Streuobstwiesen vorgesehen. Die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren festgelegt. Die Ausgleichsflächen müssen bis zum Erreichen des biologischen Entwicklungsziels fachgerecht gepflegt und geschnitten werden.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Anbindung der Geltungsbereichsfläche an den vorhandenen, auszubauenden Feldweg und den Bauabsichten des Grundstückseigentümers wurde auf die Untersuchung anderer Möglichkeiten verzichtet.

7. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet. Für die Bearbeitung des

Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan sowie eine Ortsbegehung herangezogen.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Von dem Markt ist zu prüfen, inwieweit die grünordnerischen Festsetzungen in den Privatgrundstücken umgesetzt worden sind.

Die funktionsgerechte Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsfläche ist zu prüfen und zu nachzuweisen.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Markt Mallersdorf-Pfaffenberg, nördlich der Ortschaft Pfaffenberg im Anschluss an das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Mitterlohe-Ost, 1. Bauabschnitt“ gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünland und als Privatgarten mit Lagerschuppen und Lagerfläche genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird extern auf Fl.Nr. 506/1 der Gemarkung Pfaffenberg ausgeglichen.

Schutzgut	Auswirkungen
Lokalklima/Luft	gering
Boden	hoch
Wasser	mittel
Arten und Lebensräume	gering
Landschaftsbild	gering
Mensch	gering
Kultur und Sachgüter	keine

Bayerbach, 09.03.2021



Architekturbüro Ludwig Bindhammer
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach