Bebauungsplan
Unteres Feld V

Gemeinde:	Zangberg
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk:	Oberbayern

P R Ä A M B E L:
Die Gemeinde Zangberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Planverfasser:
Ingenieurbüro Dipl. Ing. (FH) **Thomas Elger**
Zelger Berg 16 84539 Zangberg
Fon 0 86 36 / 98 66 88 Fax 0 86 36 / 69 61 61
Email info@plan-das-haus.de www.plan-das-haus.de

N

M 1 : 1.000

Erstelldatum: 10.12.2009
Geändert: 22.12.2009 / 12.02.2010 / 17.05.2010

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 19.10.2009

Siegel

Märkl, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erfolgte in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 14.12.2009. Die Nachfrist endete am 30.12.2009.

Oberbergkirchen, den 04.02.2010

Siegel

Märkl, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.12.2009 bis einschließlich 29.01.2010 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Oberbergkirchen, den 04.02.2010

Siegel

Märkl, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 12.02.2010 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 31.03.2010 bis einschließlich 03.05.2010 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 17.05.2010

Siegel

Märkl, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2010 bis einschließlich 03.05.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, den 17.05.2010

Siegel

Märkl, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.05.2010 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.05.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 09.08.2010

Siegel

Märkl, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 09.08.2010. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberbergkirchen, den 09.08.2010

Siegel

Märkl, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Unteres Feld V“

Gemeinde:	Zangberg
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk:	Oberbayern

I. Lage

Das Gemeindegebiet von Zangberg liegt ca. 8 km nordwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn etwa in der Mitte des Landkreises Mühldorf. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Zangberg der Region 18 zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Ortschaft Zangberg und schließt im Süden unmittelbar an das Baugebiet „Unteres Feld II“ an.

Die Gemeinde Zangberg ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

II. Baugebietsausweisung

Für die Gemeinde Zangberg besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der von der Ortsplanungsstelle der Regierung von Oberbayern gefertigt wurde.

Das Baugebiet ist darin bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen, was der jetzigen Planung entspricht.

III. Hinwiese zur Planung und Planungsziel

Um den Bedarf an Baugrundstücken decken zu können, hat der Gemeinderat beschlossen, die gekennzeichnete Fläche mit Bauparzellen zu versehen.

Geplant ist der Bau von freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, wobei wegen der markanten Ortsrandlage eine Bebauung mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen ist.

Die vorgesehene Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt durch eine Erschließungsstraße aus dem bestehenden Baugebiet.

Die Erschließung erfolgt über entsprechend dimensionierte Wohnstraßen. Detaillierte Planungen werden zum gegebenen Zeitpunkt durchgeführt.

Wegen der exponierten Ortsrandlage wird das Baugebiet speziell zu den Baugebietsrändern bzw. zur freien Landschaft zum Norden und Osten hin partiell eingegrünt, um einen harmonischen Übergang zur Landschaft herzustellen.

Der temporär wasserführende Graben im Norden wird durch die Erschließungsstraße überbaut, ansonsten aber beibehalten. Die teilweise vorhandene Schilfbepflanzung wird durch partielle Einzelbäume oder Baumgruppen sowie Strauchgruppen ergänzt.

Richtung Westen zum vorhandenen Biotop wird der vorhandene Wald bzw. Baumbestand durch eine Waldmantelbepflanzung abgerundet.
Aufgrund des Baumbestandes im Biotop wurde eine Baumfallgrenze von 20 m bei den westlichen Parzellen festgelegt.

Im Süden wird das Planungsgebiet durch den Bebauungsplan Unteres Feld III begrenzt – dieser hat wiederum eine Eingrünung zum Ortsrand Richtung Planungsgebiet vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Durch diesen Bebauungsplan soll eine geordnete Ortsentwicklung und ein kontinuierliches Wachstum, insbesondere für den örtlichen Bedarf nach den Zielen der Landesplanung sichergestellt werden.

IV. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Gebiet steigt von Osten nach Westen hin an (siehe auch Höhenschichtlinien).

Der Untergrund besteht aus Humus und sandigem Lehm.

Für das geplante Planungsgebiet sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

V. Straßenbau

Das Wohngebiet wird von keiner klassifizierten Straße berührt.

VI. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Die Gemeinde Zangberg hat eine zentrale Wasserversorgung (Versorgung von Ampfing). Der Hochbehälter steht in Salmanskirchen am Lutzenberg.
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das Planungsgebiet ist gesichert.

b) Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Zangberg ist voll kanalisiert. Die Abwässer werden in der Kläranlage im Süden der Ortschaft Zangberg gereinigt.Der Anschluss erfolgt über einen vorhandenes Kanalrohr in der sich vor dem geplanten Baugebiet befindlichen Erschließungstraße. Die Entwässerung ist im freien Gefälle möglich.

VII. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral geregelt und erfolgt auf Landkreisebene.

VIII. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die E.ON. Zuständig ist die Betriebsstelle Ampfing. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen durch Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Die für das Kabelnetz erforderlichen Verteiler und Hausanschlussschränke sind innerhalb der Baugrundstücke in den Gartenzäunen zu integrieren.

IX. Vorschläge für die künftigen Festsetzungen

siehe Bebauungsplan

X. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der Satzung der Gemeinde berechnet.

XI. Voraussichtliche Kosten für die Abwasserbeseitigung der geplanten Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der gemeindlichen Satzung berechnet.

XII. Finanzierung der Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme werden im Haushaltsplan der Gemeinde berücksichtigt.

XIII. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Zangberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung des Ortsbereiches Zangberg zu schaffen.

Im Anschluss an die bestehende Bebauung wird die Mozartstraße nach Norden verlängert. Es werden 6 neue Bauparzellen geschaffen.

Die neuen Wohngebäude können harmonisch in die Landschaft eingebunden werden. Auf vorhandene ökologisch hochwertige Strukturen wird Rücksicht genommen. Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt wird durch die zur Verfügung gestellte Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen.

XIV. Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Umweltbericht liegt der Begründung als separates Dokument bei.

Oberbergkirchen, den 12.02.2010

.....
Märkl
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan
„Unteres Feld V“

Gemeinde Zangberg

-Umweltbericht-

Kastl, 25.02.2010

Bernd Bellemann Heike Bellemann
Dipl.- Ing. (FH) Landschaftsplanung
Staudhub 4 84556 Kastl
Telefon 08679-913377 Fax 08679-913472
Garten- und Landschaftsarchitektur

Inhalt

		Seite
1	Einleitung	2
	1.1 Darstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	2
	1.2 Umfang der Untersuchung	2
	1.3 Rechtliche Grundlagen	2
2	Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	2
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung	5
4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	7
6	Geplante Maßnahmen zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleit-planung)	8
	Vermeidung und Verringerung	8
	Ausgleich	8
7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	9
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	10
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	10

1 Einleitung

1.1 Darstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Zangberg beabsichtigt, am nördlichen Ortsrand auf dem Flurstück 191 ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 0,6 ha auszuweisen. Vorgesehen sind sechs Einzelhäuser, die von einer Wohnstraße mit Wendehammer erschlossen werden. Das Maß der Bebauung orientiert sich an der südlich angrenzenden Wohnbebauung.
Für den erforderlichen Bebauungsplan werden in diesem Umweltbericht die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht.

1.2 Umfang der Untersuchung

Die Betrachtung der Auswirkungen des Projektes auf die Umwelt beschränkt sich nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern orientiert sich an der Reichweite der Auswirkungen auf die Umwelt. Damit werden auch die angrenzenden Freiflächen sowie bereits bebaute Bereiche in die Untersuchung einbezogen.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Für das Vorhaben ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB in der seit dem 23.09.2004 geltenden Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die hierfür erforderlichen Unterlagen gemäß BauGB Anlage (zu § 2 Abs.4 und § 2a) werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.
Es werden neben dem Baugesetzbuch weitere allgemeine gesetzliche Grundlagen wie die Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung sowie die Abfall- und Wasser-Gesetzgebung berücksichtigt.

2 Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch und Erholung
Beschreibung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine strukturlose Ackerfläche, auf der zum Begehungszeitpunkt Raps angebaut wurde. Im Süden grenzt die Fläche an ein bereits bestehendes Neubaugebiet mit z.T. noch unbebauten Grundstücken, im Norden bildet ein temporär wasserführender Graben mit Schilfbestand die Grenze. An den Graben anschließend sowie im Osten liegen weitere Ackerflächen. Im Westen grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an eine Teilfläche des Biotops Nr. 7740-82. Erholungseinrichtungen sowie Wanderwege sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Es besteht eine gewisse Verlärmung des Gebietes durch die Staatsstraße 2091 (Ampfinger Straße).

Bewertung
Für das Schutzgut Mensch und Erholung hat das Planungsgebiet aufgrund seiner Strukturlosigkeit eine geringe Bedeutung.

Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung

Flora

Ausgewiesene Schutzgebiete und Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt jedoch unmittelbar an die Teilfläche 6 des Biotops Nr. 7740-82, der zum hydrographischen System des Zangberger Mühlbachs gehört. Dieser Teilbereich setzt sich zusammen aus Weidengebüschen am westlichen und östlichen Rand sowie Hochstaudenfluren. Bemerkenswert sind einzelne mächtige Stiel-Eichen (Quercus robur) am östlichen Waldrand. Am nordöstlichen Waldrand befindet sich ein kleiner Weiher. Der temporär wasserführende Graben entlang der nördlichen Grenze wird von einem durchgehenden Schilfbestand begleitet. In einer weitgehend ausgeräumten landwirtschaftlichen Flur dienen diese inselhaften Gehölzbestände der Gliederung der Landschaft und wirken landschaftsbildprägend.

Fauna/saP

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst ist eine völlig strukturlose Ackerfläche. Die Bedeutung des Gebietes für die Tierwelt ergibt sich aus seiner Lage angrenzend zu einem biotopkartierten Gehölzbestand sowie einem Feuchtgebiet. Laut Biotopkartierung ist ein Teich 100m nordöstlich von Taubenbach Lebensraum für Grünfrosche, so dass ein Vorkommen dieser Art hier nicht ausgeschlossen werden kann.

Reste von Waldbeständen und Gehölze haben eine wichtige Funktion als Rückzugs- und Trittsteinbiotop für z.B. Kleinsäuger, Greif- und Singvögel in einer weitgehend strukturlosen landwirtschaftlichen Flur. Feuchtgebiete mit Still- und Fließgewässern bieten Brutbiotope für verschiedene Amphibienarten und dienen der Biotopvernetzung in der Landschaft.

Der biotopkartierte Gehölzbereich ist durch Müll und Rasenschnittablagerungen sowie durch Nährstoffeinträge aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beeinträchtigt.

Bewertung

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine mittlere Bedeutung für Flora und Fauna.

Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im tertiären Hügelland im Naturraum Isar-Inn-Hügelland. Dieses wellige Hügelland war während der Eiszeiten nie von Eismassen überdeckt oder durch die Schotterfracht der Schmelzwässer betroffen. Daher ist die Landschaft hier heute noch von Ablagerungen aus dem Tertiärzeitalter aufgebaut. Durch Verwitterung durch Wind und Wetter, das Einschneiden von Bachtälern und die Auflagerung von Löß entstand die heutige hügelige Oberfläche. Aufgrund der tiefgründigen Böden herrscht im Isar-Inn-Hügelland der Ackerbau vor.

Die landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbewirtschaftung, Düngung) stellt auf den vorhandenen Böden eine Vorbelastung dar.

Bewertung

Das Planungsgebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser
Der temporär wasserführende Graben im Norden des Geltungsbereichs wird von der geplanten Erschließungsstraße durchquert und damit beeinträchtigt.

Grundwasser
Beschreibung
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine Messungen des Grundwasserstandes. Im Bereich der Baugrundstücke ist wahrscheinlich nicht mit Grundwasser zu rechnen.

Bewertung
Das Planungsgebiet ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima/Luft
Beschreibung
Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes, das neben Oberbayern zu den kontinentalsten Klimagebieten Deutschlands zählt. Die Sommerregen sind hier ergiebiger als die Winterregen, die Jahresschwankung der Lufttemperatur ist sehr groß.
Die mittleren Jahresniederschläge schwanken zwischen 755 und 963 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7°C bis 8°C. Der mittlere Anteil des Schnees am Gesamtniederschlag beträgt 10 bis 15%.
Die Hauptwindrichtungen sind die westlichen Richtungen, Föhntage sind vor allem im Herbst und Frühling zu erwarten.
Die Ackerfläche des Planungsgebietes ist ein guter Kaltluftproduzent; die Kaltluft fließt entsprechend der Geländeneigung nach Nordosten ab und dient zusammen mit dem Kaltluftstrom im Tal des Zangberger Baches dem Luftaustausch in den besiedelten Bereichen.

Bewertung
Das Planungsgebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Siedlungsklima.

Schutzgut Landschaftsbild
Beschreibung
Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Isar-Inn-Hügellandes mit seinen weiträumigen ackerbaulich genutzten Freiflächen. Eine Eingrünung des Ortsrandes und damit ein Übergang der besiedelten Bereiche in die freie Landschaft ist aufgrund der noch jungen Begrünung des Neubaugebietes derzeit noch nicht gegeben. Bedeutend für das Landschaftsbild ist der Gehölzbestand mit einzelnen großen Bäumen westlich des Geltungsbereichs.

Bewertung
Das Untersuchungsgebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Kultur- und Sachgüter
Lt. Liste des Landesamts für Denkmalschutz befinden sich innerhalb sowie im näheren Umfeld des Planungsgebietes keine Bodendenkmale.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche wird bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der Nähe zur Siedlung und der günstigen Topographie weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Projektauswirkungen berücksichtigt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Dazu zählen:

1. Flächenverluste
2. Flächeninanspruchnahme
3. Zerschneidungs- und Trenneffekte (Funktionsverluste)
4. Lärm- und Schadstoffimmissionen
5. visuelle Beeinträchtigung
6. Beeinträchtigung des Naturgenusses
7. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Die auftretenden Auswirkungen werden hinsichtlich Entstehung und Dauer in bau-, anlage- und betriebsbedingten Eingriffe unterschieden:

Baubedingte Wirkungen

- Als baubedingte Wirkungen werden jene Projektwirkungen angesprochen, die temporär im Zusammenhang mit dem Bau der Anlagen durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Bautätigkeit entstehen. Zum derzeitigen Planungsstand liegen noch keine detaillierten Angaben zu Lage und Flächen von Baustelleneinrichtungen sowie zu dem Bauablauf vor. Daher können die baubedingten Wirkungen nur qualitativ behandelt werden.

Anlagebedingte Wirkungen

- Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Baukörper verursacht. Sie sind dauerhaft und damit i.d.R. nachhaltiger und gravierender als baubedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Wirkungen

- Betriebsbedingte Wirkungen sind dauernde Folgen durch die Nutzung der baulichen Anlagen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit

Schutzgut Mensch

baubedingte Wirkungen

- Beeinträchtigungen durch den Baufahrzeugverkehr im Umfeld des Geländes über einen längeren Zeitraum
- Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub-, Schadstoff- und Geruchsbelästigung sowie Erschütterungen

anlagebedingte Wirkungen

- Die anlagebedingten Wirkungen sind aufgrund der Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes durch ein weiteres Wohngebiet gering einzustufen.

betriebsbedingte Wirkungen

- Zu den betriebsbedingten Wirkungen auf das Schutzgut Mensch zählen zusätzliches Verkehrsaufkommen, höhere Lärmbelastung und Hausbrand.

Die Erheblichkeit der oben beschriebenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird insgesamt gering eingestuft.

Schutzgut Flora und Fauna

baubedingte Wirkungen

- Beeinträchtigung des Schilfstreifens im Norden durch die geplante Erschließungsstraße
- Überbauung und Inanspruchnahme von ca. 0,6 ha Acker
- Beeinträchtigung der Tierwelt durch Verlärmung
- Beeinträchtigung benachbarter Lebensräume durch Immissionen

anlagebedingte Wirkungen

- Teilverlust von Lebensraum
- Barrierewirkung von Gebäuden und Zäunen
-

betriebsbedingte Wirkungen

- Beeinträchtigung benachbarter Lebensräume durch Immissionen
- zunehmender Nutzungsdruck auf angrenzende Biotopfläche

Die Erheblichkeit der oben beschriebenen Auswirkungen für Flora und Fauna wird mittel eingestuft.

Schutzgut Boden/Wasser

baubedingte Wirkungen

- Beeinträchtigung sämtlicher Funktionen des Boden-Wasser-Komplexes durch Verdichtung, Erdarbeiten und Zwischenlager
- mögliche Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge von Baufahrzeugen
- Störung des Bodengefüges durch Abtrag von Bodenschichten
- Beeinträchtigung des Grabens furch die geplante Erschließungsstraße

anlagebedingte Wirkungen

- irreversibler Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die dauerhafte Überbauung von Freiflächen

betriebsbedingte Wirkungen

- Es verbleibt ein Restrisiko durch eventuelle Störfälle und Undichtigkeiten.

Die möglichen Beeinträchtigungen sind von mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Klima

baubedingte Wirkungen

- Zunahme der Luftschadstoffe durch den Baustellenverkehr

anlagebedingte Wirkungen

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen
- Barrierewirkung der Gebäude im Kaltluftstrom

betriebsbedingte Wirkungen

- Zunahme der Luftschadstoffe durch zusätzlichen Hausbrand und Verkehrsaufkommen

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Klima werden gering eingestuft.

Schutzgut Landschaftsbild

baubedingte Wirkungen

- temporäre Beeinträchtigung durch den Baubetrieb und Bodendeponien

anlagebedingte Wirkungen

- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Baukörper

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf das Landschaftsbild sind im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und die Strukturlosigkeit des Gebietes gering einzustufen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Falle eines Auffindens von Denkmälern während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalschutz zu benachrichtigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf der Fläche des Baugebietes keine Denkmale bekannt.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zurzeit eine strukturlose Ackerfläche. Durch die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen erfolgt eine Durchgrünung des neuen Baugebiets sowie eine Verzahnung mit dem angrenzenden Gehölzbestand. Durch die Anlage eines geschlossenen Waldrandes wird ein Pufferstreifen zwischen Biotopbereich im Westen und angrenzender Nutzung geschaffen.
Im Osten und Norden erfolgt durch die Pflanzung von lockeren Gehölzgruppen und Einzelbäumen die Einbindung der Siedlung in die Landschaft.
Die Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleinsäuger, Amphibien u.a. Tierarten ist durch das Verbot von Sockelmauern zur freien Landschaft hin gewährleistet.
Der Überbauung von Freiflächen steht die ökologische Aufwertung der nichtüberbauten Flächen durch:

- Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Förderung der Grundwasserneubildung durch Oberflächenversickerung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Zuwegen

gegenüber.

6 Geplante Maßnahmen zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Mensch (Lärm)

- Während der Baudurchführung sollen lärmarme Baumaschinen eingesetzt werden, bzw. geräuschvolle Geräte sind möglichst weit von der bestehenden Wohnbebauung aufzustellen.

Schutzgut Flora und Fauna

- Durchgrünung des Wohngebietes
- Erhalt von Wanderkorridoren durch den Bau von sockelfreien Zäunen
- Förderung von Wechselbeziehungen durch die Verzahnung von Ortsrand und freier Landschaft
- Pflanzung eines Waldmantels zur Pufferung des Biotops
- Bau einer Brücke zur Überquerung des Grabens mit Schilfgürtel im Norden
- Anlage einer Grünfläche zur Pufferung des Schilfgürtels

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Bodenversiegelung und Überbauung auf das unbedingt notwendige Maß
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Schutzgut Wasser

- weitgehende Versickerung von Niederschlagswasser auf privater Grundstücksfläche bzw. falls möglich in den Graben
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Schutzgut Klima/Luft

- Pflanzung von Großbäumen und Sträuchern für die Filterung von Luftschadstoffen

Schutzgut Landschaftsbild

- Anpassung der geplanten Bebauung an die vorhandenen Baukörper
- Einbindung des neuen Baugebietes durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft

Ausgleich (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen erfolgt unter Anwendung des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen *„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.*

1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung:
Ackerfläche – Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

2. Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung
Allgemeines Wohngebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,3) Typ B

3. Ermittlung des Kompensationsfaktors und des Ausgleichsbedarfs:
Für das Gebiet ist lt. Leitfaden der LfU (Abb.7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren) ein Kompensationsfaktor von 0,2 - 0,5 anzuwenden.
Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet (Gehölzpflanzungen zur Ortsrandgestaltung und Durchgrünung des Wohngebietes sowie zur Pufferung des Biotops, Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien) wird als Kompensationsfaktor 0,3 vorgeschlagen.

Betroffenes Flurstück: 191
Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans: 6.065 m²
auszugleichende Fläche: 5.469 m² (abzüglich der öffentlichen Grünfläche im Norden)
5.469 m² x 0,3 = 1.640,70 m²
Ausgleichsverpflichtung gesamt: 1.641 m²

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans steht das Flurstück 190T, Gemarkung Zangberg, als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Das Flurstück wurde 2004 als intensiv genutztes Grünland in das Ökokonto der Gemeinde übernommen.
Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist laut Bestandsblatt Nr. 1 des Ökokontos der Gemeinde Zangberg eine artenreiche Blumenwiese. Dieses Ziel soll mit folgenden Maßnahmen erreicht werden:

- teilweise Abgrabungen zur Verbesserung der Retentionsfunktion
- Verzicht auf Düngung
- Bewirtschaftung der Wiese mit zweimaliger Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts
- Nach erfolgter Extensivierung der Fläche ist eine einmalige Mahd pro Jahr ausreichend.

7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Flora und Fauna, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Bei der Erstellung dieses Umweltberichts sind keine Schwierigkeiten derart aufgetreten, dass sich durch eine andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung der Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens durch die Gemeinde.
Für den Bereich des Bebauungsplans „Unteres Feld V“ wird die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erstmalig ein Jahr nach der Anlage der Gebäude und erneut nach fünf Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Nach einem Jahr wird die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, nach fünf Jahren die Durchführung der Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen überprüft.
Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörde angewiesen.

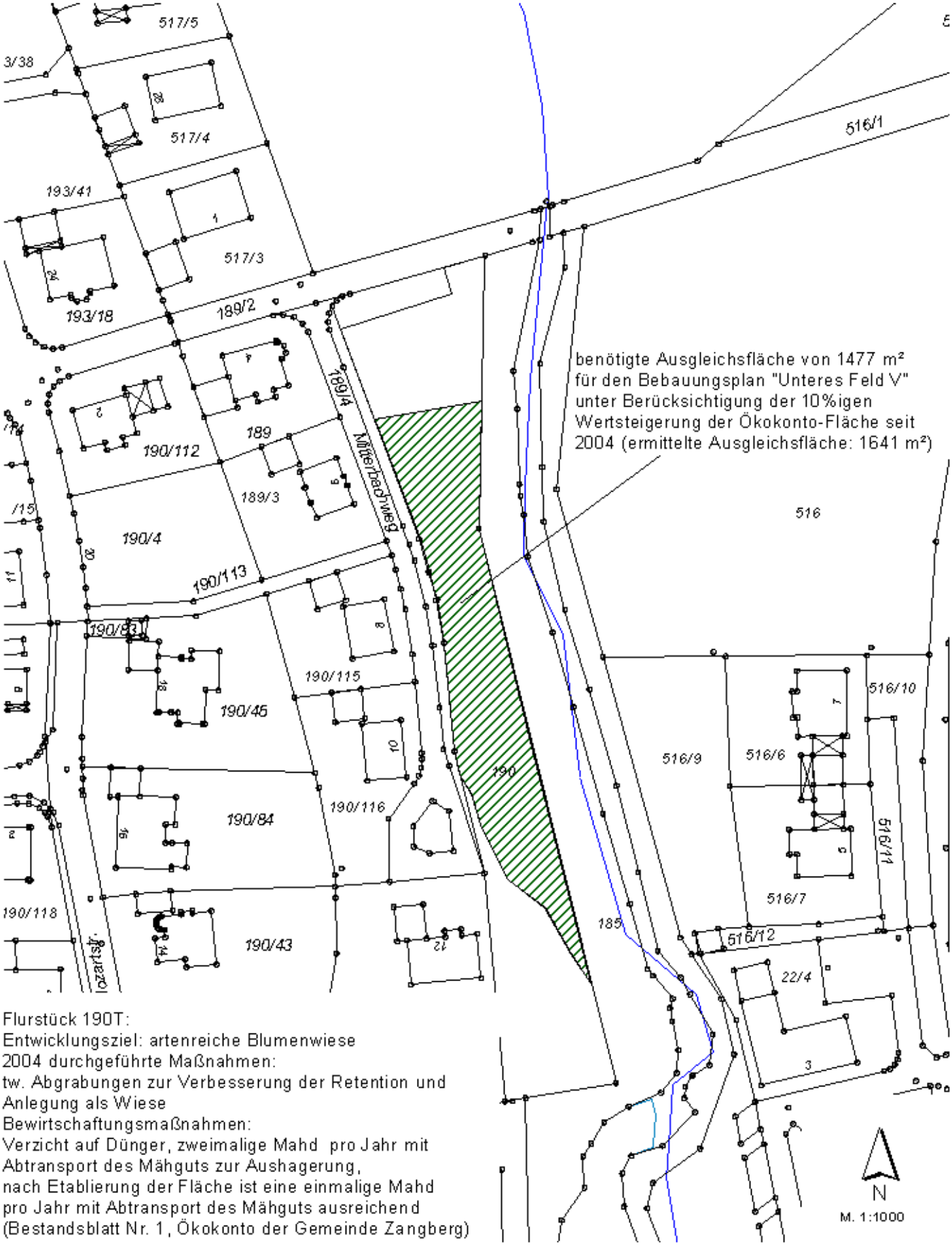
9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht dient der Aufbereitung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Rahmen der Abwägung. Die Beurteilung des Bebauungsplanes erfolgt daher auch nur aus umweltfachlicher Sicht. In diesem Rahmen werden die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben.

Die geplante Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Unteres Feld V“ liegt am nördlichen Ortsrand von Zangberg. Es handelt sich um ein strukturloses Gebiet mit Ackernutzung. Benachbarte hochwertige biotopkartierte Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens sind von geringer Erheblichkeit für die Schutzgüter Mensch/Erholung, Klima und Landschaftsbild.
Für die Schutzgüter Flora/Fauna und Boden/Wasser ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs sind keine erheblichen und nachhaltigen negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes entgegen stehen würden.



Flurstück 190T:
Entwicklungsziel: artenreiche Blumenwiese
2004 durchgeführte Maßnahmen:
tw. Abgrabungen zur Verbesserung der Retention und Anlegung als Wiese
Bewirtschaftungsmaßnahmen:
Verzicht auf Dünger, zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts zur Aushagerung,
nach Etablierung der Fläche ist eine einmalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts ausreichend
(Bestandsblatt Nr. 1, Ökokonto der Gemeinde Zangberg)

Garten- und Landschaftsarchitektur
Bernd Bellemann Heike Bellemann
Dipl.- Ing. (FH) Landschaftsplanung
Staudhub 4 84556 Kastl